



**UNITED STATES AGENCY FOR
INTERNATIONAL DEVELOPMENT**

Le Carte Routière l'Investisseur à Djibouti

16 NOVEMBRE 2001

**USAID SEGIR General Business, Trade & Investment
Contract No. PCE-1-00-98-00013
Task Order No. PCE-1-800-98-00013**

Booz | Allen | Hamilton

Table des Matières

1. Méthodologie	1
2. Embauche	5
3. Localisation	16
4. Immatriculation Commerciale, Approbations Gouvernementales et Rapports	39
5. Exploitation	52
Annexe A - Mise à Jour.....	A-1
Annexe B – Présentation du Workshop	B-1

1. CARTE ROUTIERE DE L'INVESTISSEUR : METHODOLOGIE

La Carte Routière de l'Investisseur est une étude diagnostique approfondie et détaillée sur les différentes étapes nécessaires pour qu'un investisseur puisse s'établir légalement et devenir opérationnel dans la République de Djibouti (Djibouti). Cette étude met à jour les contraintes administratives et les procédures à suivre en vue d'investissements et d'exploitations commerciales dans le pays. Il est très approprié actuellement de se pencher sur ce sujet alors que Djibouti, de même que nombreux autres pays d'Afrique, est extrêmement désireux d'attirer des investissements directs de l'étranger comme un moyen d'assurer le développement économique durable de ses habitants, d'autant plus que Djibouti doit faire face à une concurrence plus intense de la part de ses voisins, notamment de ses partenaires de la zone commerciale préférentielle du Marché commun des Etats d'Afrique Orientale et du Sud (COMESA).

La loi No. 58/94/3 EME-L du 16 octobre 1994 sur les investissements étrangers a contribué à la croissance de l'investissement entrant à Djibouti. Néanmoins, le développement des principes et de l'environnement réglementaire pour l'établissement d'entreprises privées et leur expansion reste toujours un défi intimidant. La plupart des réformes entreprises jusqu'à maintenant ont concerné des sujets très évidents tels que les impôts et les droits de douane ainsi que la politique monétaire et le cours du change. Bien que l'importance de ces réformes ne doive pas être sous-estimée, Djibouti doit à présent aller de l'avant avec le deuxième échelon des réformes de l'administration et de la réglementation.

L'ensemble de l'environnement de l'administration et de la réglementation pour le lancement et l'exploitation d'entreprises à Djibouti est bien au-dessous de ce à quoi s'attendent les investisseurs de premier ordre et de ce qui faciliterait de hauts niveaux d'investissements privés locaux et étrangers. Quoique quelques contraintes semblent être des inconvénients plutôt que des contraintes immuables, en pratique, lorsqu'elles sont regroupées en bloc, elles exercent néanmoins un important effet dissuasif envers les investissements du secteur privé et l'exploitation d'entreprises dans le pays.

Le but de Carte Routière de l'Investisseur comprend quatre volets :

- L'élaboration d'un guide complet pour l'investissement qui donne les détails sur toutes les différentes étapes des formalités concernant les procédures et les demandes qu'un investisseur doit accomplir en vue de pouvoir devenir complètement opérationnel et de continuer à exploiter son entreprise ;
- L'identification des goulots d'étranglement et des inefficacités, et les recommandations pour les réduire, entre autres, par le biais de l'élimination des réglementations, de la réduction du nombre et de la quantité de documents

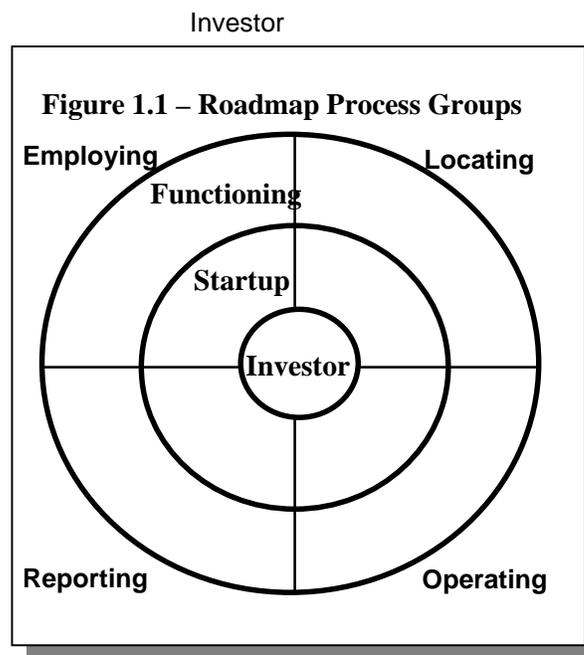
à produire selon les réglementations, et l'octroi des approbations plus automatique et transparent ;

- L'analyse d'autres facteurs résultant de l'environnement législatif et réglementaire qui produisent un impact sur l'investisseur ; et
- La comparaison entre Djibouti et ses concurrents de COMESA.

La méthode employée pour cette étude a été développée et mise au point au cours de projets similaires exécutés par Booz Allen & Hamilton en Afrique et en Asie Centrale. Le modèle de La Carte Routière de l'Investisseur comprend 13 processus principaux divisés en 4 groupes de processus pour deux phases de l'investissement, à savoir : (i) le démarrage et (ii) le fonctionnement.

Comme l'illustre la Figure 1.1, les quatre groupes de processus sont :

- **L'embauche**, notamment les permis et visas temporaires et permanents de travail pour les investisseurs et expatriés et les relations professionnelles ;
- **La localisation**, notamment la location et l'aménagement de terrains, de même que les raccordements aux services publics ;
- **Les rapports** auprès du gouvernement, notamment l'immatriculation des entreprises, le respect des mesures concernant l'environnement et l'enregistrement et les déclarations d'impôts ; et
- **L'exploitation**, notamment les importations, les exportations et le rapatriement des bénéficiaires et des capitaux.



Le tableau 1.1 ci-dessous illustre les 13 principaux processus.

Cette Carte Routière de l'Investisseur a été préparée en collaboration directe avec le Ministère des Affaires Présidentielles et de la Promotion de l'Investissement de Djibouti, ainsi qu'avec d'autres ministères, services et agences du Gouvernement de Djibouti (GdD). Les opérateurs du secteur privé et les institutions ont été consultés de près tout au long de sa préparation.

La Carte Routière de l'Investisseur est dans l'optique de tous les investisseurs, tant étrangers que nationaux. Du fait que les investisseurs étrangers sont obligés de remplir certaines conditions qui ne sont pas exigées des investisseurs nationaux (par exemple les permis de travail et de séjour), la Carte est plus complexe que si elle ne s'adressait qu'à l'optique d'un investissement national. Néanmoins, la Carte Routière de l'Investisseur concerne pourtant les investisseurs nationaux qui doivent se rapporter à la grande majorité des étapes mentionnées.

Ce rapport est structuré en deux parties : (i) la Carte Routière, et (ii) autres questions concernant le climat de l'investissement auquel font face les investisseurs à Djibouti. La Carte Routière en elle-même comprend quatre sections principales représentant chaque groupe de processus (emploi, localisation, rapports et exploitation). Chaque section est alors composée de deux éléments : (i) processus et (ii) analyse/recommandations.

La première étape du processus est de documenter, avec le plus possible de détails, les différentes étapes et formalités requises en vue d'établir une nouvelle entreprise et de commencer ses opérations en respectant pleinement les lois et règlements en vigueur à Djibouti. Les permis ou approbations nécessaires, les procédures pour leur demande et les critères de qualification sont tous expliqués en détails. Les redevances ou paiements pour les procédures sont indiqués, de même que les délais usuels pour les procédures de chaque étape et formalité. Dans la plupart des cas, ce ne sont que des délais à titre indicatif mentionnés par les ministères ou agences pour les investisseurs ne présentant ni caractéristiques inhabituelles ni problèmes. Les délais réels pour le traitement de dossiers d'investisseurs individuels pourraient s'avérer bien plus longs. (L'Annexe de ce rapport contient des copies de tous les principaux formulaires requis pour chaque étape à chaque ministère ou agence).

Les éléments des procédures sont suivis d'une analyse dans laquelle les questions de politique et de procédure sont identifiées et discutées, avec des recommandations pour leur simplification quand il se doit. Les recommandations sont basées sur le double objectif de simplifier les procédures de demande pour les investisseurs tout en facilitant la faculté des hauts fonctionnaires de vérifier les renseignements majeurs de façon adéquate.

Tableau 1.1 : Carte Routière de l'Investisseur – 13 Procédures principales

	Procédure	Étape	Description	Notes d'Expérience <i>préalable avec la Carte Routière</i>
Embauche	1. Permis d'investissement	Démarrage	Demande de permis	Dans de nombreux cas, c'est la partie la plus fastidieuse et frustrante pour des investissements étrangers
		Fonctionnement	Renouvellement de permis	N'est généralement pas critique. Néanmoins, le besoin de renouvellement crée des risques pour l'investisseur.
	2. Permis de travail pour expatrié	Démarrage	Demande de permis	Dans de nombreux cas, cela peut être critique pour la réussite ou l'échec de l'investissement.
		Fonctionnement	Renouvellement de permis	Cela devient un problème car beaucoup de pays sont récalcitrants pour les renouvellements répétés.
	3. Emploi local	Démarrage	Embauche	Généralement pas très bureaucratique, le gouvernement s'en inquiétant peu.
		Fonctionnement	Direction du personnel	De nombreuses facettes, notamment les conventions collectives, les règlements des différants et recouvrement de paye.
Localisation	4. Acquisition et location de terrain	Démarrage	Achat de terrain	Est peut-être ce qui est le plus difficile et embrouillé. Peut déterminer le sort d'un investissement.
		Démarrage	Location de terrain	
		Fonctionnement	Expansion	Généralement pas un facteur crucial pour décider d'un investissement.
	5. Transfert de titre de propriété d'un terrain	Démarrage	Transfert de titres	Peut être un problème dans les pays n'ayant pas de systèmes sophistiqués.
		Fonctionnement	- aucun -	
	6. Aménagement de terrain	Démarrage	Planification et construction	Des problèmes peuvent survenir surtout pour les raccordements aux services publics. Généralement beaucoup de variabilité entre les bureaux de planification des différentes villes.
Fonctionnement		Expansion des installations		
Rapports	7. Enregistrement et obtention de licence	Démarrage	Demandes	Peut être compliqué et une source possible de corruption, mais généralement dans les délais prévus dans la plupart des pays.
		Fonctionnement	Renouvellements	Généralement pas un problème.
	8. Enregistrement et paiement d'impôts	Démarrage	Enregistrement comme contribuable	Généralement pas un problème.
		Fonctionnement	Paiement d'impôts	Peut être extrêmement complexe et inconsistant d'une année à l'autre dans certains pays.
	9. Respect de l'environnement	Démarrage	Planification pour l'environnement	La plupart du temps, il n'y a pas raison de s'en inquiéter dans les pays en développement.
		Fonctionnement	Surveillance	
Exploitation	10. Importation de matériel d'équipement	Démarrage	Importation de machines	Peut être très compliqué, surtout concernant les questions d'évaluation.
		Fonctionnement	Importation de machines	
	11. Import/Export de marchandises	Démarrage	Importation de matières premières	Il est crucial de dédouaner les marchandises rapidement – cela pourrait avoir un effet négatif pour l'entreprise
		Fonctionnement	Import / Export	
	12. Rapatriement des bénéfices	Démarrage	Enregistrement bancaire	Généralement pas un problème.
		Fonctionnement	Rapatriement des bénéfices	Peut être très problématique dans certains pays et un potentiel pour décourager l'investissement.
	13. Obtention d'avantages incitatifs	Démarrage	Demande d'avantages incitatifs	Peut être très compliqué et fastidieux. Peut être la cause de frustration pour l'investisseur.
		Fonctionnement	Revendication d'avantages incitatifs	Doit respecter les délais pour éviter une mauvaise réputation dans la communauté des investisseurs.

2. EMBAUCHE

Des procédures particulières sont prévues pour les investisseurs arrivant à Djibouti, et le démarrage d'une entreprise par un investisseur inclut la responsabilité d'embaucher du personnel pour son établissement à Djibouti. Ce chapitre offre un guide à l'investisseur sur les procédures à suivre pour son entrée ainsi que pour l'embauche, notamment : conditions d'entrée pour les investisseurs, visas d'investisseur et permis de séjour, employés expatriés et permis de travail, lois du travail, recrutement sur place, syndicats, et politique du travail en zone franche. Le tableau de la Section 2.2. montre les coûts et délais usuels pour l'étude des dossiers concernant la délivrance et le renouvellement de visas d'entrée, de permis de séjour pour expatriés et de permis de travail à Djibouti.

2.1. Conditions pour l'entrée et le séjour d'investisseurs étrangers

Tous les investisseurs étrangers ainsi que les employés expatriés doivent posséder un visa valide pour entrer à Djibouti. Pour pouvoir résider à Djibouti au-delà de la date de validité de leurs visas, les investisseurs et employés doivent posséder un permis de séjour. Les conditions préalables pour obtenir des permis de séjour sont les suivantes :

- Les investisseurs doivent obtenir une licence d'exploitation commerciale avant de faire une demande de permis de séjour (émise par le Ministère des Finances et de l'Economie Nationale)
- Les employés expatriés doivent obtenir un permis de travail avant de pouvoir faire une demande de permis de séjour (émis par le Ministère du Travail et de la Solidarité Nationale).

La Préfecture de Police Nationale délivre des permis de séjour sous les auspices du Ministère de l'Intérieur et de la Décentralisation.

Les agences gouvernementales chargées des affaires concernant les visas et les permis de travail et de séjour, peuvent être contactées aux adresses suivantes :

Ministère de l'Intérieur et de la Décentralisation
Adresse : Rue Pierre Curie, P.O. Box 33
Djibouti
Téléphone : 35-07-91 / 35-25-42
Fac-similé : 35-48-62

Ministère de l'Economie et des Finances
Cité ministérielle, P.O. Box 13
Djibouti
Téléphone : 35-02-97
Fac-similé : 35-65-01

Ministère du Travail et de la Solidarité Nationale
P.O. Box 170
Djibouti
Téléphone : 35-33-31 / 35-00-78
Fac-similé : 35-00-74

Service National de l'Emploi
P.O. Box 1835
Téléphone : 35-03-88
Fac-similé : 35-03-22

Préfecture de Police Nationale
Boulevard de la République, P.O. Box 54
Djibouti
Téléphone : 35-38-91
Fac-similé : 35-48-71

2.1.1. Visas d'entrée

Sans exception, tous les étrangers doivent posséder un visa pour entrer à Djibouti. Il n'est pas nécessaire d'avoir un parrainage ni de lettre d'invitation ou des vaccinations préalables. Une demande de visa d'entrée peut être faite à une ambassade ou consulat de Djibouti à l'étranger ou bien aux autorités d'immigration dès l'arrivée à un port d'entrée de Djibouti. [Les consulats français à l'étranger où il n'existe pas d'ambassades ni de consulats de Djibouti peuvent également délivrer des visas d'entrée.] Des procédés accélérés pour la délivrance de visas sont en place pour les demandes effectuées par des ressortissants de l'Union Européenne, des Etats-Unis et du Moyen-Orient. Les visas d'entrée sont délivrés pour une période initiale d'un (1) mois et peuvent être renouvelés deux fois par la suite pour une période de trois (3) mois chacune. Chaque personne doit remplir un formulaire de déclaration douanière et la remettre personnellement à un agent d'immigration à l'arrivée au port d'entrée.

Il n'existe pas de visa commercial spécial à Djibouti. Un investisseur étranger est autorisé à entamer des négociations d'affaires ou à effectuer une étude de faisabilité s'il est en possession d'un visa d'entrée valide. L'investisseur doit obtenir une licence d'exploitation commerciale avant de commencer à monter une entreprise à Djibouti.

2.1.2 Permis de séjour

Les étrangers désirant être employés ou exploiter une affaire de façon permanente à Djibouti doivent obtenir un permis de séjour du Ministère de l'Intérieur et de la Décentralisation à la Préfecture de Police Nationale. Les personnes désirant résider à Djibouti après la période de validité de leur visa d'entrée sans être employées ni exploitées un commerce doivent également obtenir un permis de séjour et fournir la preuve de moyens financiers adéquats de subsistance.

2.1.3 Procédure pour la demande

Pour obtenir un permis de séjour il faut remettre à la Préfecture de Police Nationale un formulaire de demande avant la date d'expiration du visa d'entrée initial ou de sa prorogation.

Les pièces suivantes doivent accompagner une demande de permis de séjour pour un employé expatrié :

- Passeport.
- Contrat de travail.
- Permis de travail.
- Bail de logement ou trois (3) factures consécutives de l'Electricité de Djibouti.
- Carte de sécurité sociale.
- Renouvellement de visa.
- Quatre (4) photos récentes identiques.

Les pièces suivantes doivent accompagner une demande de permis de séjour pour un homme ou une femme d'affaires :

- Passeport.
- Licence d'exploitation pour l'année en cours.
- Enregistrement au Registre de Commerce.
- Certificat d'impôts des contributions indirectes.
- Renouvellement de visa.
- Quatre (4) photos récentes identiques.

2.1.4 Procédure de Renouvellement

Les permis de séjour doivent être renouvelés annuellement. Pour une demande de renouvellement, un formulaire doit être remis à la Préfecture de Police Nationale avant l'expiration du permis de séjour à renouveler. Les personnes possédant un permis de séjour et qui quittent Djibouti doivent faire une demande pour obtenir un visa d'entrée afin de pouvoir entrer à nouveau dans le pays, même si leur permis de séjour est toujours valide.

Les pièces suivantes sont nécessaires pour le renouvellement d'un permis de séjour d'un employé expatrié :

- Passeport.
- Contrat de travail.
- Permis de travail.
- Titre de propriété ou bail de logement.
- Carte de sécurité sociale.

Les pièces suivantes sont nécessaires pour le renouvellement d'un permis de séjour pour un homme ou une femme d'affaires :

- Passeport.
- Licence d'exploitation commerciale pour l'année en cours.
- Certificat d'impôts des contributions indirectes.
- Titre de propriété ou bail de logement.
- Carte de sécurité sociale.

2.2 Embauche des expatriés

Tant le droit du travail que le Code des l'investissement autorisent le recrutement des employés expatriés. La permission officielle d'employer des expatriés doit être octroyée par le Ministère du Travail et de la Solidarité Nationale. Cette permission est donnée seulement dans le cas où des citoyens de Djibouti ayant les qualifications et les connaissances nécessaires ne pourraient pas être disponibles pour occuper les postes envisagés. Selon la législation du travail, le Ministère doit approuver l'emploi de travailleurs expatriés avant leur arrivée à Djibouti, et tous les employés expatriés doivent posséder un contrat de travail spécifiant la durée prévue de leur emploi. En pratique, cette permission est généralement donnée pour employer des expatriés devant tenir des postes professionnels de direction.

2.2.1 Permis de travail pour expatriés

Conformément à l'arrêté No. 81-103/PR/TR du 4 novembre 1981, les ressortissants étrangers qui désirent travailler à Djibouti doivent posséder un permis de travail valide. Un employeur doit obtenir un permis de travail au nom de ses employés expatriés considérés avant leur arrivée à Djibouti. Il est possible pour un futur employé expatrié d'entrer à Djibouti avec un visa de visiteur et de faire par la suite une demande de permis de travail, quoi qu'il ne puisse pas travailler avant d'avoir reçu un permis de travail émis par le Ministère du Travail et de la Solidarité Nationale.

3.2.2 Procédure pour la demande

Un employeur fait une demande de permis de travail au nom d'un employé expatrié à l'aide d'un formulaire standard de demande. Le permis de travail pour l'expatrié est délivré par le Ministère du Travail et de la Solidarité Nationale qui peut refuser de délivrer le permis s'il estime que l'employé expatrié ne possède pas les qualifications requises. Le permis de travail est valable deux (2) ans et peut être renouvelé à maintes reprises pour cette même durée.

Conformément au droit du travail, si dans les quinze (15) jours de la date de réception de la demande le ministère n'a pas délivré le permis de travail à l'expatrié et aucune justification pour son refus n'a été donnée, le permis est alors considéré comme ayant été accordé. Cependant, en pratique, les délais se prolongent bien au-delà du nombre de jours prescrits et généralement les employeurs attendent que le permis soit effectivement délivré par le ministère avant de donner suite.

3.2.3 Pièces à fournir

Les pièces suivantes doivent accompagner la demande pour obtenir un permis de travail pour expatrié :

Contrat de travail et
Justification de la pertinence des qualifications de l'employé expatrié.

2.3 Permis de conduire

Un permis de conduire étranger est valide trois (3) mois à Djibouti, à la suite de quoi il faut obtenir un permis local qui sera délivré en fonction du permis étranger. Le District de Djibouti délivre des permis de conduire locaux.

2.4 Coûts et Délais

VISAS / PERMIS / LICENCE	COÛT	DELAIS
Visa de transit – Validité initiale : 10 jours	3.000 FD	Dans l'heure
Visa d'entrée – Validité initiale : 1 mois	3.000 FD	Dans l'heure
Renouvellement de visa d'entrée Initial : 3 mois	5.000 FD	2-3 jours
Additionnel : 3 mois	5.000 FD	2-3 jours
Permis de séjour – Validité initiale : 1 an	25.000- 42.000 FD	1-2 mois
Renouvellement de permis de séjour : 1 an (Renouvelable annuellement sans limite)	25.000- 42.000 FD	1 mois
Permis de travail – Validité initiale : 2 ans		1-2 mois
Renouvellement de permis de travail : 2 ans		1-2 mois
Permis de conduire : 2 ans		1-2 jours

2.5 Analyse

L'obtention de visas et de permis de séjour ou de travail à Djibouti ne présente pas d'obstacles insurmontables ni de coûts élevés pour les investisseurs étrangers ou pour leurs employés expatriés. En général, les systèmes employés pour les visas et les permis fonctionnent assez bien et posent peu de problèmes en pratique. Néanmoins, les opérateurs du secteur privé ont identifié plusieurs difficultés qui peuvent freiner la phase précédant l'investissement. Certaines observations portent notamment sur :

Le système d'accueil ne comprenant pas de visa d'affaires impose des contraintes sur les investisseurs qui arrivent à Djibouti disposés à monter rapidement une affaire.

Des délais et un manque de transparence pendant le traitement des contrats de travail en vue de leur approbation pour la délivrance des permis de travail pour expatriés.

La redondance exigeant que les titulaires de permis de séjour valides fassent une nouvelle demande de visa d'entrée pour revenir à Djibouti.

Recommandations

Etablir un système d'accueil pour les visas d'affaires à l'arrivée.

Adopter des procédures transparentes pour l'examen des contrats de travail des expatriés et la délivrance de permis de travail pour expatriés dans un délai de quinze (15) jours.

Autoriser les titulaires de permis de séjour valides à pouvoir entrer à nouveau à Djibouti sans avoir à faire une nouvelle demande de visa.

3.6 Droit du travail

La législation du travail a été adoptée en 1952 et s'applique à tous les employés de Djibouti (quelle que soit leur nationalité), à l'exception des fonctionnaires. Un employé doit avoir au moins seize (16) ans, sauf dans le cas d'un apprenti qui doit avoir au moins quatorze (14) ans.

2.6.1 Embauche locale : Le Service National de l'Emploi

Conformément à la loi, le recrutement de main d'oeuvre locale est obligatoire. Le Service National de l'Emploi a l'obligation de recruter de la main d'oeuvre locale pour les employeurs privés. Cependant, en pratique, cette condition n'est pas toujours respectée et est graduellement ignorée.

2.6.2 Contrats de travail

Les contrats de travail peuvent avoir une durée déterminée ou indéterminée, pour un emploi à plein temps ou à temps partiel, et doivent être accompagnés d'un contrat écrit dans les cas suivants : (i) apprentissage ; (ii) durée déterminée de plus d'un (1) mois ; (iii) lieu de travail distant du domicile habituel de l'employé ; (iv) emploi d'un expatrié ; et (v) emploi à l'essai. Les contrats de travail de durée déterminée ne peuvent pas excéder deux (2) ans et ne peuvent être renouvelés qu'une fois. Les employés expatriés, saisonniers, temporaires et occasionnels, doivent être employés suivant des contrats de durée déterminée. Tous les contrats de travail n'étant pas considérés comme des contrats de durée déterminée sont considérés comme étant de durée indéterminée. Un modèle standard de contrat de travail peut être obtenu à l'Imprimerie Nationale (une copie est incluse dans l'Annexe _).

2.6.3 Salaire minimum

Le salaire minimum garanti à Djibouti est de 18.850 FD (US\$ _____) par mois pour quarante (40) heures de travail par semaine.

2.6.4 Heures supplémentaires

Un employeur peut demander à ses employés de faire des heures supplémentaires s'il le faut, à condition de respecter les accords des conventions collectives correspondants. Cependant, le nombre total d'heures de travail, y compris les heures supplémentaires, ne peut être supérieur à douze (12) heures par jour ou soixante (60) heures par semaine, sauf dans le cas de circonstances extraordinaires, selon ce qui est spécifié par la loi. Les heures supplémentaires doivent être payées comme telles.

2.6.5 Congé annuel

Un employé a droit à deux jours et demi (2 1/2) par mois de congé payé annuel, équivalent à environ un (1) mois par an.

2.6.6 Congé de maladie

Les employés ont droit au congé de maladie comme suit : (i) les ouvriers horaires, jusqu'à quinze (15) jours ; (ii) les ouvriers non spécialisés, jusqu'à trente (30) jours ; (iii) les ouvriers spécialisés, jusqu'à trois (3) mois ; (iv) les employés ayant plus de douze (12) mois de service consécutif, jusqu'à trois (3) mois pendant la durée de leur traitement médical, et jusqu'à trois (3) mois pour leur convalescence ; et (v) les employés ayant plus de cinq (5) ans de service consécutif, jusqu'à six (6) mois. Une fois son congé terminé, un employé peut regagner son ancien poste ou être muté à un poste différent dans le cas d'une incapacité mentale ou physique causée par sa maladie, ou bien son emploi cesse pour raison médicale, conformément aux dispositions de la loi.

2.6.7 Congés supplémentaires

En plus du congé annuel et du congé de maladie, un employé a droit aux congés supplémentaires suivants : (i) deux (2) jours pour le mariage de l'employé ; (ii) trois (3) jours pour le décès de son conjoint, de son enfant, de son père ou de sa mère ; (iii) deux (2) jours pour le décès d'un frère ou d'une soeur ; (iv) un (1) jour pour le décès d'un beau-père ou d'une belle-mère ; et (v) un (1) jour pour la naissance d'un enfant.

2.6.8 Congé de maternité

Les employées ont droit à un congé de maternité équivalent à six (6) semaines avant la date prévue pour la naissance et huit (8) semaines après la date de la naissance. Les employées enceintes ne peuvent pas être licenciées, sauf dans les cas de renvoi pour motif grave n'ayant pas trait à leur condition.

2.6.9 Jours fériés

Les jours fériés officiels sont : Les fêtes islamiques de Eid al Fitr, Eid al Adha, le Nouvel An Musulman et le Mouloud ; 1^{er} janvier, Nouvel An ; 1^{er} mai, Fête du Travail ; 27 et 28 juin, Fête Nationale ; et le 25 décembre, Noël.

2.6.10 Indemnité de licenciement

Lors du renvoi d'un employé par licenciement (par exemple lorsqu'un employé ne possède pas les aptitudes nécessaires, ou lorsque l'employeur considère qu'il est nécessaire de réduire le nombre d'employés pour des raisons économiques ou financières), l'employé a droit à l'indemnité de licenciement suivante : (i) jusqu'à (2) mois de salaire pour l'employé d'une entreprise employant moins de onze (11) employés salariés ; (ii) jusqu'à quatre (4) mois de salaire pour l'employé d'une entreprise employant entre onze (11) et quarante neuf (49) employés salariés ; et (iii) jusqu'à six (6) mois de salaire pour l'employé d'une entreprise employant plus de (49) employés salariés.

2.6.11 Sécurité sociale

Le Bureau de la Protection Sociale est responsable de la gestion des contributions à la sécurité sociale. Les contributions à la sécurité sociale sont retenues à la source et totalisent 19,7% du salaire d'un employé dont la contribution est de 4% et celle de son employeur des 15,7% restant. [La répartition de la contribution totale de 19,7% est comme suit : 7% pour la retraite, 5,5% pour les allocations familiales, 1% pour les accidents du travail ; 3,5% pour le service médical interentreprise pour l'employé ; et 2,7% pour le service médical interentreprise pour la famille de l'employé.]

2.6.12 Suspension d'emploi

L'emploi est suspendu, entre autres, dans les cas suivants, sans effet adverse sur le droit de l'employé de reprendre son emploi : (i) fermeture de l'entreprise due à l'obligation de l'employeur d'aller au service militaire ; (ii) service militaire de l'employé ; (iii) indisposition de l'employé due à un accident de travail ou à une maladie professionnelle ; (iv) période de repos d'une employée enceinte ; (v) grèves autorisées ; (vi) absences de l'employé pour des négociations de conventions collectives ; (vii) exercice des responsabilités politiques ou syndicales de l'employé ; (viii) convalescence de l'employé ; (ix) détention administrative de l'employé jusqu'à six (6) mois ; (x) enquête judiciaire de l'employé jusqu'à six (6) mois ; (xi) congé payé annuel de l'employé ou congé pour programme éducatif ; (xii) congé de maladie de l'employé jusqu'à six (6) mois ; (xiii) force majeure ; (xiv) deuil de veuvage jusqu'à quatre (4) mois et dix (10) jours ; et (xv) difficultés économiques ou financières de l'employeur jusqu'à trois (3) mois, comme elles ont été rapportées à l'Inspection du Travail.

2.6.13 Cessation d'emploi

Les contrats de travail de durée déterminée peuvent être résiliés dans les cas suivants : (i) fin de la durée stipulée ; (ii) pour motif grave ; (iii) force majeure ; (iv) difficultés économiques ou financières comme elles ont été rapportées à l'Inspection du Travail ; (v) décision judiciaire ; et (vi) accord mutuel des parties par écrit.

Les contrats de travail de durée indéterminée peuvent être résiliés soit par la démission de l'employé ou pour un motif matériel grave devant être prouvé par l'employeur et qui devra être examinée par l'autorité judiciaire compétente.

Les conditions de préavis pour la cessation d'emploi sont : quinze (15) jours pour les ouvriers horaires ; un (1) mois pour les ouvriers non spécialisés ; et trois (3) mois pour les ouvriers spécialisés.

Toutes les décisions concernant une cessation d'emploi causée par une période d'austérité économique doivent être communiquées au préalable à l'Inspection du Travail.

La cessation injustifiée d'un contrat de travail donne le droit à l'employé affecté de recevoir des dédommagements monétaires devant être déterminés par l'autorité judiciaire compétente.

2.6.14 Sécurité en milieu de travail

La législation du travail énonce des normes de santé et de sécurité pour les établissements, qui doivent être respectées par les employeurs.

2.6.15 Registres à maintenir par l'employeur

L'employeur doit maintenir les registres suivants dans son établissement : (i) une copie de la législation du travail ; (ii) registre d'emploi de l'employé ; (iii) horaire officiel de travail ; et (iv) règlement de l'établissement.

2.6.16 Inspections du travail

L'établissement ainsi que tous les contrats de durée déterminée peuvent faire l'objet d'inspections du travail.

2.6.17 Syndicats de travailleurs

La législation du travail autorise la formation de syndicats de travailleurs. Cependant, pour la direction d'une société, les syndicats de travailleurs ne sont pas un facteur à Djibouti. Conformément à la loi, s'il n'existe aucun syndicat, un représentant des travailleurs doit être nommé.

2.6.18 Résolution de conflits du travail

Il y a deux autorités compétentes pour la résolution de conflits du travail, à savoir : l'Inspection du travail pour la résolution de conflits par le biais de procédures conciliatoires ; et la chambre civile du Tribunal de Djibouti qui règle les conflits par des procédures judiciaires.

2.6.19 Politique de l'emploi pour les zones franches

La loi sur les zones franches d'octobre 1994 affranchit les entreprises de zones franches de certaines dispositions de la législation du travail concernant le salaire minimum garanti, le recrutement obligatoire de travailleurs locaux et les restrictions de cessation d'emploi. Certaines exemptions concernent les obligations de contribution à la sécurité sociale.

2.7 Analyse

La législation du travail remonte à 1952. Dans la marche générale des affaires, les questions concernant la main d'oeuvre semblent causer certains problèmes aux investisseurs étrangers à Djibouti. En outre, il est reconnu qu'un manque de normes professionnelles mène à une attitude négligente au sein de l'administration du Gouvernement, et donc à un service clientèle inférieur et à des produits de médiocre qualité, une situation qui ne saurait résister à la concurrence dans un environnement libéralisé axé sur l'exportation.

La majorité des employeurs du secteur privé interviewés font remarquer que la législation du travail a besoin d'être modernisée car, en pratique, ses dispositions ne sont plus le reflet des réalités économiques d'aujourd'hui. Ils mentionnent notamment :

Le coût élevé et l'inefficacité de la main d'oeuvre locale résultant de la garantie de salaire impropre, de l'indemnité de licenciement et de la suspension des dispositions sur l'emploi (la main d'oeuvre locale est considérée comme « trop protégée »).

Le manque d'une définition claire et pratique pour les ouvriers non spécialisés et spécialisés.

L'obligation de recruter de la main d'oeuvre locale et les longues complications des procédures concernant le licenciement des employés, même pour motif grave .

Le système d'éducation supérieure de Djibouti ne prépare pas la population active aux exigences de la vie moderne en technicité et en gestion sur le marché de l'emploi du secteur privé.

Les opinions de l'Association des Employeurs de Djibouti ne sont pas prises en considération dans le cadre des révisions du droit de travail.

Recommandations

Réviser le salaire minimum garanti, l'indemnité de licenciement et la suspension des dispositions sur l'emploi du droit du travail.g

Réformer le recrutement, la retraite et les procédures de licenciement.

Autoriser le recrutement libre d'employés sans avoir recours au Service National de l'Emploi.

Promouvoir une éducation en technique et en gestion ainsi qu'une formation professionnelle pour la population active en vue d'emploi par le secteur privé.

Etablir des dispositions efficaces pour permettre des consultations régulières avec l'Association des Employeurs sur les questions du travail.

3. LOCALISATION

Djibouti détient une position stratégique grâce à sa situation géographique sur le continent africain en bordure de l’Ethiopie à l’ouest et au sud-ouest, de l’Erythrée au nord-ouest et la Somalie au sud-est, entre la mer Rouge et l’océan Indien, et au croisement des routes de l’Europe et de l’Asie, et de l’Afrique et du Proche Orient, mais le pays n’occupe guère plus de 23.000 kilomètres carrés de terre essentiellement aride et sous-développée (dont moins de 1% est une terre arable), y compris 370 kilomètres de ligne côtière.

Sur le plan historique, Djibouti a suivi le système du droit civil et son organisation et ses procédures administratives sont fondées sur le modèle français. La propriété foncière appartient en grande partie à l’Etat et aux collectivités locales, y compris les terres des tribus ethniques. Ces possessions publiques sont classées en biens fonciers transférables (comprenant la propriété privée de l’Etat et des municipalités locales) et en biens fonciers non transférables (comprenant la propriété publique de l’Etat, des collectivités locales et des tribus ethniques).

Ce chapitre donne un aperçu des procédures typiques de localisation et des différents délais et divers coûts auxquels un investisseur ordinaire risque d’être confronté. Le processus de localisation du site et de son aménagement, notamment l’identification du terrain, l’acquisition ou la prise à bail de celui-ci, les permis de construire, les certificats de conformité et les raccordements aux services publics, est relativement complexe pour un investisseur. Plusieurs facteurs compliquent encore la localisation du site et les différentes questions portant sur son aménagement : Tous les terrains de Djibouti ne figurent pas encore au cadastre ; la plupart des biens fonciers appartiennent officiellement à l’Etat ; il y a peu de terrains déjà raccordés aux services publics ; il n’existe pas de système de prêts hypothécaires commerciaux viable ; l’infrastructure élémentaire n’est pas toujours disponible ; les transactions immobilières privées sont soumises à l’accord préalable du gouvernement ; et les systèmes d’octroi de titres fonciers et du transfert de ceux-ci sont très complexes au niveau administratif.

3.1 Accès à la propriété foncière

Les organismes gouvernementaux à contacter pour obtenir des informations sur l’accès à la propriété foncière sont les suivants :

Premier Ministre
P.O. Box 2086
Djibouti
Téléphone : 35-12-80
Télécopieur : 35-12-80

Ministère des Affaires présidentielles

Adresse :

Djibouti

Téléphone :

Télécopieur :

Ministère de l'Economie et des Finances

P.O. Box 13

Djibouti

Téléphone : 35-02-97

Télécopieur : 35-65-01

Ministère des Travaux Publics, de l'Urbanisme et du Logement

P.O. Box 11

Djibouti

Téléphone : 35-31-50 / 35-08-46

Télécopieur : 35-60-34

Voici les principaux documents techniques régissant l'aménagement et l'utilisation de site :

Plan directeur de l'aménagement urbain pour la ville de Djibouti
Plan directeur de l'aménagement urbain pour les villes secondaires de Djibouti
Plans de zonage
Plans d'utilisation des terrains

Plusieurs entités gouvernementales sont concernées par l'accès à la propriété foncière et les questions de l'aménagement urbain, comme l'indique le tableau ci-après :

Entité	Fonction
Département des Services centraux (Ministère des Travaux Publics, de l'Urbanisme et du Logement)	<ul style="list-style-type: none"> • Réglemente les affaires concernant les marchés publics fonciers • Réglemente les métiers liés aux biens fonciers (architectes, ingénieurs et géomètres) • Dirige le Centre de formation pour la construction et les travaux publics
Département de l'Urbanisme et du Logement (Ministère des Travaux Publics, de l'Urbanisme et du Logement)	<ul style="list-style-type: none"> • Formule la politique nationale concernant l'aménagement urbain et supervise son exécution • Propose et supervise l'infrastructure urbaine et les travaux de construction, ainsi que le zonage et le lotissement des terrains • Emet des directives techniques portant sur les demandes d'acquisition de terrain • Inspecte les permis de construire • Surveille l'aménagement urbain et les projets de logement

	<ul style="list-style-type: none"> • Fait respecter les réglementations portant sur l'aménagement urbain et la construction • Supervise la construction et l'entretien des bâtiments publics
Département des Travaux Publics (Ministère des Travaux Publics, de l'Urbanisme et du Logement)	<ul style="list-style-type: none"> • Exécute et entretient les travaux d'infrastructure • Entretien des propriétés d'accès public
Bureau du cadastre (Ministère de l'Economie et des Finances)	<ul style="list-style-type: none"> • Met à jour et maintient le cadastre • Approuve les demandes d'acquisition de terrain • Détermine les limites de terrain • Evaluation foncière • Vente et enchères de biens fonciers publics • Collecte les frais d'inscription et d'enregistrement au cadastre • Propose des projets de lois et de réglementation relatives à la propriété foncière (inscription, enregistrement, vente, bail, régularisation, etc.)
Commission de la propriété foncière	<ul style="list-style-type: none"> • Approuve les demandes d'acquisition de terrain
Président de la République	<ul style="list-style-type: none"> • Signe les arrêtés du conseil des ministres autorisant l'enregistrement de terrains acquis
Commission des transactions immobilières	<ul style="list-style-type: none"> • Approuve les transactions de ventes immobilières entre les parties privées dans le cadre de la propriété immobilière sur le marché immobilier commercial privé
Secrétaire général du gouvernement / Ministre chargé des affaires présidentielles	<ul style="list-style-type: none"> • Signe les décisions approuvant les transactions immobilières privées menées entre des parties privées.
Commissaires de circonscription	<ul style="list-style-type: none"> • Emet des permis de construire pour l'aménagement de site dans la circonscription correspondante • Réglemente l'accès aux sources d'eau dans la circonscription • Affaires sanitaires dans la circonscription
Ministère de l'Intérieur	<ul style="list-style-type: none"> • Autorise l'approbation de l'octroi de permis de construire
Service des projets urbains (Comité interministériel pour les projets urbains)	<ul style="list-style-type: none"> • Gère et supervise l'exécution des projets d'aménagement urbain
Société immobilière de Djibouti	<ul style="list-style-type: none"> • Achète, aménage et lotit les terrains • Aménage, construit, achète, vend, met à bail, avec ou sans option d'achat de terrains ou d'actifs immobilisés • Conclue et exécute des contrats avec l'Etat ou les collectivités locales pour aménager, construire ou gérer des immeubles et des terrains • Intermédiaire financier pour les entités de financement du logement
Banque de développement de Djibouti	<ul style="list-style-type: none"> • Finance l'aménagement urbain et le prêt hypothécaire pour le logement • Finance des études de faisabilité de l'aménagement urbain et du logement pour le

	compte de l'Etat, des collectivités locales et des entreprises publiques
Fonds de développement urbain de Djibouti	<ul style="list-style-type: none"> • Finance les projets d'aménagement urbain
Fonds d'investissements immobiliers	<ul style="list-style-type: none"> • Finance le logement

3.2 Acquisition et inscription foncière

La loi No. 173/AN/91/2eL du 10 octobre 1991 régit les dispositions de la propriété privée de l'Etat, y compris les biens fonciers de l'Etat comme les terrains non bâtis, les terrains acquis par l'Etat et les terrains données à l'Etat. La loi No. 177/AN/91/2eL sur l'Organisation de la propriété foncière régleme l'accès à la propriété foncière, y compris l'acquisition de terrain, ainsi que l'inscription et l'enregistrement. Les investisseurs étrangers, qu'ils soient des particuliers ou des entités commerciales, peuvent être propriétaires de biens fonciers commerciaux, mais ils n'ont pas le droit de posséder des terrains à usage d'habitation (y compris des immeubles d'habitation). Cependant, les investisseurs étrangers peuvent prendre à bail des immeubles d'habitation appartenant à des ressortissants de Djibouti.

Les procédures administratives visant l'acquisition foncière ne sont pas les mêmes si la parcelle de terrain fait déjà partie ou non du marché commercial privé. Pour le terrain qui n'est pas encore sur le marché commercial privé, la procédure est la suivante :

- Par le biais d'une lettre de demande individuelle, l'investisseur présente une requête auprès du bureau du cadastre au ministère de l'Economie et des Finances en vue d'acquérir une parcelle de terrain, peu importe si l'investisseur a déjà identifiée le terrain ou non. Il n'existe pas de formulaire standard.
- Les responsables du cadastre confirment la disponibilité de la parcelle qui a été identifiée, ou propose un terrain à l'investisseur, selon les cas.
- Si personne ne s'est encore intéressée au terrain identifié ou si son utilisation n'a pas été affectée, ou encore s'il ne fait pas partie d'un plan de zonage, le bureau du cadastre transmet la demande au département de l'Urbanisme et du Logement en vue de recevoir une directive technique sur la régularité de l'utilisation prévue par rapport au Plan directeur d'aménagement urbain, avant de soumettre la requête à la Commission de la propriété foncière pour approbation.
- Si la directive technique du département de l'Urbanisme et du Logement n'est pas favorable, la requête de l'investisseur est rejetée.
- Si une parcelle fait déjà partie d'un plan de zonage, le bureau du cadastre soumet directement la requête à la Commission de la propriété foncière pour approbation. La commission répond dans les 2-3 mois. Elle est présidée par le Secrétaire général du gouvernement et parmi ses membres figurent le directeur de l'Urbanisme et du Logement, le directeur des

Travaux Publics, le commissaire de la circonscription, le directeur du planning et le directeur de la Compagnie immobilière de Djibouti.

- Si la Commission approuve la requête, elle en estime la valeur foncière et en informe l'investisseur.
- Les responsables du bureau du cadastre préparent un projet de décision du conseil des ministres (Arrêté du conseil des ministres).
- L'arrêté du conseil des ministres est soumis à la signature du président de la République, puis publié au Journal officiel.
- L'investisseur paie le prix de vente et les frais d'inscription correspondants, puis la parcelle de terrain est inscrite au bureau du cadastre et reçoit un numéro de référence officiel.
- Le bureau du cadastre émet un certificat d'inscription provisoire et un titre foncier provisoire est remis à l'investisseur en échange d'un justificatif de paiement du prix de vente et des frais d'inscription.
- En possession du titre foncier provisoire, l'investisseur peut faire une demande de permis de construire.
- L'investisseur doit aménager le terrain dans les 2 ans, sous peine de confiscation pure et simple par l'Etat, sans aucun remboursement, pour ne pas s'être conformé avec cette condition requise.
- Une fois que le terrain est aménagé de manière satisfaisante dans le délai de 2 ans imparti, le département de l'Urbanisme et du Logement émet un certificat de conformité générale attestant que le terrain a été aménagé conformément au plan de construction soumis au préalable avec la demande du permis de construire présentée par l'investisseur.
- Avec le certificat de conformité générale, l'investisseur demande au bureau du cadastre l'enregistrement d'un droit foncier permanent et l'émission d'un titre foncier permanent.
- Le bureau du cadastre soumet la requête de l'investisseur visant à l'établissement d'un titre foncier permanent à la Commission de la propriété foncière.
- Sur l'approbation par la Commission d'une demande d'émission d'un titre foncier permanent, les responsables du bureau du cadastre préparent un arrêté du conseil des ministres autorisant le titre foncier permanent.
- Le président de la République signe l'arrêté ministériel autorisant le titre foncier permanent.
- Le bureau du cadastre émet le titre foncier permanent (totalement transférable) à l'investisseur en échange d'un justificatif de paiement des frais correspondants.

3.3 Acquisition de propriété foncière privée appartenant à l'Etat

Outre les conditions spécifiques de procédures administratives ci-dessus, les exigences supplémentaires suivantes s'appliquent dans le cas de l'acquisition de propriétés foncières urbaines et rurales privées appartenant à l'Etat.

3.3.1 Propriété foncière urbaine et privée de l'Etat

La propriété foncière urbaine et privée appartenant à l'Etat couverte par un plan de zonage, et donc adaptée à des fins de construction et déjà enregistrée au nom de l'Etat, ainsi que la propriété foncière publique de l'Etat reclassé dans la catégorie de propriété privée et également couverte par un plan de zonage, sont à la disposition des investisseurs au bureau du cadastre par le biais de : vente, subvention, concession, contrat direct ou ordonnance directe du ministère de l'Economie et des Finances. Pour ce type de propriété foncière, les investisseurs doivent faire une requête en remplissant une demande individuelle (aucun formulaire standard n'existe) auprès du bureau du cadastre conformément aux formalités administratives décrites ci-dessus. Sur approbation de la requête, les termes et conditions de la cession de la propriété sont incorporés dans l'acte de transfert de propriété. Au titre de la loi, les termes et conditions doivent contenir les éléments suivants, et un titre foncier permanent ne sera émis que si ces termes et conditions sont respectés :

- L'investisseur doit se soumettre aux dispositions de la loi No. 173/AN/91/2eL.
- La cession de la propriété demeure provisoire, jusqu'à ce que le terrain soit aménagé, conformément à la certification des responsables du bureau du cadastre.
- Le terrain doit être aménagé dans le délai imparti (en général 2 ans).
- En cas de vente, le prix convenu et les modalités de paiement du prix de vente.
- En cas de concession, le montant et les modalités de paiement des redevances.
- Interdiction de faire une cession subséquente de la propriété foncière ou de la mettre à bail avant que le terrain ait été aménagé, sauf autorisation contraire des responsables du cadastre.
- Si l'investisseur n'aménage pas le terrain dans le délai imparti, celui-ci revient à l'Etat, sauf si le délai est prolongé sur ordonnance du ministère de l'Economie et des Finances.

Pour ce qui est des parcelles foncières non bâties qui ne figurent pas dans un plan de zonage, et ne sont donc pas encore enregistrées au nom de l'Etat, elles peuvent être mises temporairement à la disposition des investisseurs sous réserve d'un permis d'occupation provisoire émis par ordre du commissaire de la circonscription correspondante. Ce type de permis met en application les limites de la parcelle, les obligations de l'investisseur, le montant des redevances ou des frais et des modalités de paiement, ainsi que l'interdiction de sous-louer. Un permis d'occupation provisoire peut être révoqué à tout moment.

3.3.2 Propriété foncière rurale et privée de l'Etat

La propriété foncière rurale privée de l'Etat est mise à la disposition des investisseurs aux termes d'une concession provisoire décidée par le conseil des ministres

sur recommandation du ministre de l'Economie et des Finances. Les investisseurs intéressés doivent faire une requête en remplissant une demande individuelle (aucun formulaire standard n'existe) auprès du ministre de l'Economie et des Finances, par l'intermédiaire du commissaire de la circonscription où se trouve la propriété foncière rurale.

La demande doit contenir les informations suivantes :

- Nom de l'investisseur.
- Adresse de l'investisseur, lieu et date de naissance.
- Utilisation prévue du terrain.
- Dessin dimensionnel indiquant l'emplacement et les dimensions du terrain.
- Dans le cas d'une entité commerciale, une copie certifiée des statuts ainsi qu'une procuration du demandeur.

Sur réception de la demande, le commissaire de la circonscription établit une fiche des spécifications, en fonction de l'utilisation prévue du terrain et des conditions locales, qu'il transmet au ministre de l'Economie et des Finances. Le ministre approuve la demande, avec ou sans modification, sur recommandation des responsables du bureau du cadastre, et l'investisseur est informé. L'investisseur donne son accord et la demande est publiée au Journal officiel. Si le terrain rural en question n'est pas encore enregistré au nom de l'Etat, les responsables du cadastre suivent les procédures nécessaires pour le compte de l'Etat. Une concession de terrain rural ne confère que des droits de surface et par conséquent, l'Etat conserve les droits souterrains. De plus, l'Etat se réserve le droit absolu de reprendre possession du terrain à tout moment, sous réserve du remboursement des redevances payées par l'investisseur uniquement.

3.4 Acquisition d'une propriété foncière privée

Toutes les transactions immobilières entre des parties privées sur le marché immobilier commercial privé doivent être soumises à l'autorisation préalable de la Commission des transactions immobilières, établie conformément à l'Ordonnance No. 79-002 du 11 janvier 1979. Les membres de cette commission sont les mêmes que ceux de la Commission de la propriété foncière. Les procédures visant à acquérir un terrain privé par le biais de transactions sur le marché immobilier commercial privé sont les suivantes :

- Le notaire prépare le contrat de vente immobilière proposé et fait une demande d'autorisation auprès du bureau du cadastre en vue de conclure la transaction de vente immobilière.
- La demande d'autorisation de conclure des transactions de vente immobilière privées doit être préparée en français, doit inclure les informations suivantes et doit être accompagnée de copies de la carte nationale d'identité des parties à la transaction :

- o Noms et adresses des parties.
 - o Description succincte de la propriété immobilière.
 - o Estimation de la valeur locative de la propriété immobilière.
 - o Estimation de la valeur marchande de la propriété immobilière.
 - o Détails sur les baux conclus au cours des 3 dernières années pour la location de la propriété immobilière.
- Les responsables du bureau du cadastre certifient l'exactitude de la demande et après avoir confirmé l'enregistrement immobilier, soumettent la demande à la Commission des transactions immobilières pour approbation.
 - Les responsables du cadastre préparent un projet d'arrêté autorisant la transaction de vente immobilière.
 - Le secrétaire général de la Commission des transactions immobilières endosse l'approbation de la demande par la commission, et la décision autorisant la transaction de vente immobilière est soumise à la signature du directeur du conseil du président ou du ministre chargée des Affaires présidentielles.
 - À la signature de l'arrêté autorisant la transaction de vente, les responsables du cadastre transmettent une copie de cet arrêté au notaire pour la signature du contrat de vente immobilière.
 - Le notaire transmet le contrat de vente signé au bureau du cadastre pour inscription, accompagné des frais correspondants.
 - Une fois le contrat de vente immobilière inscrit et après avoir reçu les frais correspondants, le bureau du cadastre enregistre le nouveau titre de propriété.
 - Les responsables du cadastre émettent le nouveau titre de propriété au notaire qui le remet à l'investisseur-acquéreur.

3.5 Coût et délai du processus

Procédure	Coût	Délai
Approbation de la demande pour l'acquisition d'une parcelle de terrain appartenant à l'Etat	500 FD de frais de timbre d'enregistrement	3-9 mois
Emission d'un titre foncier provisoire	[5% de la valeur imposable de la parcelle de terrain]	1-3 mois
Emission d'un titre foncier permanent	2% de la valeur imposable de la construction, plus 2.000 FD de frais	1-2 mois

Approbation de transaction de vente entre des parties privées pour acquérir des biens immobiliers sur le marché immobilier commercial privé	5% du prix de vente (première vente) 10% du prix de vente (seconde vente) Plus 2.000 FD de frais d'enregistrement de la demande et 500 FD de timbre d'enregistrement	1 mois
Enregistrement du nouveau droit de propriété	2% du prix de vente	1-2 semaines

3.6 Prise à bail de terrain et d'installation de l'Etat

La prise à bail de terrain et d'installation appartenant à l'Etat est soumise à des négociations directes et des procédures contractuelles avec les autorités gouvernementales pertinentes portant sur les termes et les conditions à convenir directement entre les parties. Aucune législation ou réglementation spécifique ne régit actuellement la location de terrain ou d'installation appartenant à l'Etat.

3.7 Financement de l'aménagement immobilier et de l'infrastructure du logement

Le financement de l'immobilier commercial et de l'infrastructure du logement n'en est encore qu'à ses débuts. Deux institutions locales fonctionnent à cet effet : la Société immobilière de Djibouti et la Banque de développement de Djibouti.

La Société immobilière de Djibouti a été constituée en 1956 (puis réorganisée en 1989 et 1994), dans le but d'aider à l'aménagement urbain et rural de terrains appartenant à l'Etat et aux collectivités locales. Son objectif principal est d'acquérir et d'aménager ces terrains et l'infrastructure des installations correspondantes en vue d'un usage d'investissement commercial. Au début, la Société immobilière de Djibouti a remporté un certain succès dans la réalisation de ses objectifs, mais plusieurs de ses projets ont eu des difficultés au cours de ces dernières années et sa situation financière continue à se détériorer d'une manière significative. Ses opérations ont été réduites.

La Banque de développement de Djibouti a été établie en 1982 (puis réorganisée en 1991 et sa situation financière restructurée 1992). Elle a pour but principal de fournir le financement concessionnaire pour l'aménagement urbain et le logement. La Banque de développement de Djibouti fait également face à des difficultés financières et ses activités ont été suspendues.

3.8 Analyse

En raison des ressources naturelles insuffisantes et de l'infrastructure limitée, les coûts des facteurs de production à Djibouti sont relativement élevés. Ces coûts, liés à un système administratif très centralisé, à multiples niveaux et fort compliqué, font que la localisation de terrain (et l'aménagement du site) est l'une des principales contraintes que

doit subir l'investisseur ordinaire. Cette situation est encore aggravée par l'absence d'un cadre légal et réglementaire général régissant les activités d'acquisition de terrain (et d'aménagement de site).

Les principales contraintes suivantes auxquelles un investisseur ordinaire doit faire face ont été notées essentiellement au cours d'entretiens avec des entrepreneurs du secteur privé et des officiels publics :

- L'absence d'une loi générale sur l'urbanisme augmente les risques encourus par un investisseur et décourage le lancement d'activités.
- Les plans de zonage et les plans d'utilisation des terrains existants ne correspondent pas toujours aux nouveaux plans directeurs de l'aménagement urbain récemment adoptés.
- Le processus administratif de l'aménagement des terrains urbains est coûteux et demande beaucoup de temps.
- Il n'y a vraiment pas assez de terrains à un prix raisonnable et disponibles en vue d'investir, en particulier pour les projets industriels et touristiques.
- Il n'existe pas de système de prêts hypothécaires fonciers viable.
- Le processus actuel d'acquisition de terrain et d'inscription/enregistrement est compliqué, trop centralisé, à multiples niveaux et ne propose pas de formulaires de demande standard. La multiplicité d'organismes et de commissions gouvernementales participant au processus augmente les risques d'abus.
- Il n'existe pas de moyens de recours impartiaux pour faire appel quand les demandes d'acquisition de terrains sont rejetées.
- Les procédures d'acquisition et d'inscription/enregistrement sont difficiles à déterminer à l'avance et trop complexes pour être comprises par un investisseur ordinaire.
- Les évaluations de la valeur des terrains par une commission gouvernementale (Commission de la propriété foncière) ne reflètent pas la valeur réelle.
- La participation d'une commission gouvernementale (Commission des transactions immobilières) dans des transactions commerciales privées est injustifiée et inutile.
- Le manque de directives claires sur la prise à bail de terrains et d'installations de l'Etat encourage le favoritisme et les irrégularités.
- La mauvaise gestion de l'aménagement urbain menace le patrimoine architectural du quartier de la vieille ville de Djibouti.
- L'inactivité de la Banque de développement de Djibouti a un effet défavorable sur l'efficacité de l'aménagement urbain.

Recommandations

Pour aider à résoudre ces contraintes, les actions suivantes sont proposées :

-
-
- Adopter une loi générale sur l'urbanisme pour donner une certaine prévisibilité aux investisseurs.
 - Mettre à jour les plans de zonage et les plans d'utilisation des terrains de manière à ce qu'ils correspondent aux plans directeurs de l'aménagement urbain récemment adoptés.
 - Améliorer la rentabilité des coûts et réduire les délais du processus de gestion des terrains urbains par le biais de la décentralisation organisationnelle, la simplification des procédures et la privatisation de certains services liés à l'aménagement urbain (construction, maintenance, études de planification, services commerciaux, etc.).
 - Augmenter le nombre de terrains disponibles, déjà équipés et à un prix raisonnable pour les projets commerciaux, et établir un régime spécial pour les projets d'investissement industriels et touristiques.
 - Elaborer un système de prêts hypothécaires fonciers viables.
 - Réformer le processus d'acquisition et d'inscription/enregistrement de la propriété foncière par le biais de la décentralisation, la réduction du nombre d'organismes et de commissions gouvernementales concernées, la simplification des procédures et l'introduction de formulaires de demande standard.
 - Instaurer un processus d'appel transparent pour les demandes d'acquisition de terrain qui ont été rejetées.
 - Préparer et distribuer un manuel pratique sur les procédures d'acquisition et d'inscription/enregistrement de terrain que les investisseurs ordinaires pourront utiliser.
 - Développer un système d'évaluation des terrains en fonction du marché.
 - Abolir la Commission des transactions immobilières et autoriser les parties privées à négocier librement sur le marché immobilier commercial et privé.
 - Adopter un cadre réglementaire pour la prise à bail des terrains et des installations de l'Etat.
 - Encourager la préservation du patrimoine architectural du quartier de la vieille ville de Djibouti.
 - Régler la situation de la Banque de développement de Djibouti par la restructuration, le refinancement et par le développement d'un marché de refinancement secondaire.

3.9 Aménagement de site

Les organismes gouvernementaux à contacter pour obtenir des informations sur l'aménagement de site sont les suivants :

Ministère des Travaux Publics, de l'Urbanisme et du Logement
P.O. Box 11
Djibouti
Téléphone: 35-31-50 / 35-08-46
Télécopieur : 35-60-34

Ministère de l'Economie et des Finances
Street, P.O. Box 13
Djibouti
Téléphone : 35-02-97
Télécopieur : 35-65-01

3.10 Rezonage des terrains

Il n'existe pas actuellement de réglementation spécifique régissant le rezonage des terrains. Les demandes de rezonage, ou d'une utilisation différente du terrain, sont traitées directement par le commissaire de la circonscription où se trouve la parcelle de terrain à rezoner, de manière non officielle.

3.11 Permis de construire

Toutes les nouvelles constructions et les altérations matérielles aux constructions existantes nécessitent un permis de construire. La demande d'un permis de construire doit être faite auprès du département de l'Urbanisme et du Logement au ministère des Travaux Publics, de l'Urbanisme et du Logement. La demande ainsi que les documents qui l'accompagnent, certifiés par un architecte dûment qualifié, doivent être fournis en six exemplaires.

Les documents nécessaires pour l'obtention d'un permis de construire sont les suivants :

- Un formulaire de demande standard disponible auprès du département de l'Urbanisme et du Logement au ministère des Travaux Publics, de l'Urbanisme et du Logement.
- Le titre foncier provisoire ou permanent émis par le bureau du cadastre au ministère de l'Economie et des Finances.
- Un plan du site à une échelle de 1/1000 ou 1/500, selon le relevé du cadastre.
- Un plan de situation à une échelle de 1/200 ou 1/100 indiquant : la position, les limites, les contours dans un rayon de plus de 5%, le plan et la hauteur des constructions et alignements prévus, l'emplacement et la hauteur des constructions existantes à conserver ou à démolir.
- Les plans architecturaux à une échelle de 1/100 ou 1/50, indiquant les installations et les effets mobiliers élémentaires pour chaque étage.
- Un plan des fondations à une échelle de 1/50.
- Un plan de l'électricité et du drainage à l'échelle du plan architectural.
- Un plan de la fosse sceptique indiquant une fosse sceptique agréée par les autorités de la santé publique.

-
- Des spécifications descriptives détaillées des travaux de construction.
 - Une estimation des coûts de matériaux et des travaux de construction sous contrat.
 - Une estimation des coûts pour terminer les travaux de construction.

Le département de l'Urbanisme et du Logement a le droit de demander des documents et des informations supplémentaires. Le département transmet un exemplaire de la demande à tous les organismes gouvernementaux suivants pour qu'ils en fassent chacun un examen technique et fassent des commentaires : le bureau du cadastre, le commissaire de la circonscription où se trouve la parcelle, les autorités de la santé publique, les autorités de la protection civile et la Subdivision Contrôle Logement et Assistance à la Maitrise d'Ouvrage (SCLAMO).

Conformément à la réglementation No. 73-1580 SG/CG du 31 décembre 1973, les procédures d'examen d'une demande de permis de construire sont les suivantes :

- La période d'examen d'une demande de permis de construire est limitée à un maximum de 60 jours, à partir de la date à laquelle l'investisseur a déposé la demande.
- Si aucune réponse n'a été reçue dans le délai imparti, l'investisseur peut faire une pétition directement auprès du ministre des Travaux Publics, de l'Urbanisme et du Logement.
- Si le ministre ne donne pas suite dans les 15 jours de la pétition de l'investisseur, le permis de construire peut être considéré comme ayant été octroyé.
- Une fois que les différents organismes consultés ont donné un avis favorable et/ou fait des observations éventuelles, l'autorisation d'octroi d'un permis de construire est préparée en 18 exemplaires.
- Le permis est remis par le commissaire de la circonscription, sur justificatif de paiement des frais correspondants par l'investisseur au ministère de l'Economie et des Finances.
- Les travaux de construction peuvent commencer une fois que le permis de construire est octroyé.

3.12 Permis de construire simplifié

Des procédures simplifiées s'appliquent pour la remise de permis de construire concernant des terrains privés de l'Etat dans le cadre de projets nationaux d'aménagement urbain spécifique. Aucune réglementation ne régit ces procédures simplifiées.

3.13 Certificat de conformité générale (permis d'occupation et permis d'exploitation)

Une fois la construction terminée, l'investisseur doit faire une demande de certificat de conformité générale auprès du département de l'Urbanisme et du Logement. L'investisseur doit obtenir ce certificat avant d'exploiter la construction à usage d'habitation ou à usage commercial. Une commission départementale spéciale est constituée pour examiner la demande, et l'investisseur est prévenu de la date proposée pour la visite d'inspection au cours du mois suivant. Un mois après la visite d'inspection et s'il est satisfait, le commissaire émet une déclaration écrite autorisant à commencer à utiliser et à exploiter la construction terminée.

Il est à noter que toutes les constructions à Djibouti doivent satisfaire aux conditions spécifiques de la réglementation sismique en vigueur. Un certificat de conformité à ces normes est nécessaire pour obtenir le certificat de conformité générale.

3.14 Coûts et délais du processus

Procédure	Coût	Délai
Examen et approbation de la demande de permis de construire par les différents organismes gouvernementaux		8-10 semaines
Octroi du permis de construire	2,5% de la valeur imposable des travaux de construction	4-5 semaines
Octroi du certificat de conformité générale		4-8 semaines

3.15 Analyse

Les principales contraintes suivantes auxquelles un investisseur ordinaire doit faire face ont été notées essentiellement au cours d'entretiens avec des entrepreneurs du secteur privé et des officiels publics :

- Les exigences spécifiques concernant l'aménagement du site sont difficiles à déterminer à l'avance.
- Le processus actuel d'obtention du permis de construire est inutilement compliqué et demande trop de temps, et la multiplicité des organismes gouvernementaux participant au processus augmente les risques d'abus.
- Les autorités publiques ne respectent pas la clause explicite de la réglementation stipulant qu'un permis de construire est « considéré comme étant octroyé » dans la mesure où aucune réponse n'a été faite à la pétition de l'investisseur dans le délai imparti.
- Il n'y a pas de directives claires sur le zonage des terrains.
- Il n'y a pas suffisamment de directives transparentes sur l'admissibilité concernant les permis de construction simplifiés.

Recommandations

Pour aider à résoudre ces contraintes, les actions suivantes sont recommandées :

- Préparer et distribuer un manuel pratique sur les conditions spécifiques et les procédures d'aménagement de site que les investisseurs ordinaires pourront utiliser.
- Réformer le processus d'obtention du permis de construire pour le rendre conforme aux meilleures pratiques internationales.
- Faire appliquer la clause « considéré comme étant octroyé » de la réglementation, s'il n'y a pas de réponse à la pétition de l'investisseur dans le délai imparti.
- Adopter des règles sur le zonage de terrains.
- Réglementer et généraliser l'usage de permis de construire simplifiés.

3.16 Services publics

L'électricité, l'eau et le téléphone à Djibouti sont fournis par des compagnies de services publics : Electricité de Djibouti (« EDD ») chargée de fournir l'électricité, Office National des Eaux de Djibouti (« ONED ») chargé de fournir l'eau; et Djibouti Télécommunications (« DT ») et Société des Télécommunications Internationales de Djibouti (« STID ») chargés de fournir les services de téléphone.

Les informations sur EDD, ONED, DT et STID peuvent être obtenues en contactant :

Ministère de l'Industrie, de l'Energie et des Mines
P.O. Box 1010
Djibouti
Téléphone : 35-03-40
Télécopieur : 35-43-96

Electricité de Djibouti
Adresse : Boulevard de la République, P.O. Box 175
Djibouti
Téléphone : 35-28-91
Télécopieur : 35-43-96

Office National des Eaux de Djibouti
Adresse : Boulevard de la République, P.O. Box 1914
Djibouti
Téléphone : 35-31-07 / 35-51-14
Télécopieur : 35-44-23

Ministère des Transports et des Télécommunications

Adresse : Palais du Peuple, P.O. Box 2501

Djibouti

Téléphone : 35-09-90

Télécopieur : 35-59-75

Djibouti Télécommunications

Adresse : Boulevard de la République, P.O. Box Direction de Djibouti Télécom

Djibouti

Téléphone : 35-06-69 / 35-11-10

Télécopieur : 35-57-57

Société des Télécommunications Internationales de Djibouti

Adresse : Boulevard George Pompidou, P.O. Box 2031

Djibouti

Téléphone : 35-12-87 / 35-33-38

Télécopieur : 35-01-09

3.17 Raccordement de l'électricité

EDD gère les installations des services d'électricité du pays avec une capacité installée totale de 90 Mwh. Toutefois, la demande actuelle estimée à 80 Mwh n'est pas satisfaite en raison des coûts de production élevés (39 FD par kWh) et des pannes fréquentes de l'équipement existant, essentiellement dépassé. Comme EDD le reconnaît elle-même, ses installations fonctionnent à peine à un tiers (1/3) de leur capacité. Des pannes de courant fréquentes et quotidiennes ont lieu, en particulier en été.

La plupart des entreprises commerciales et les logements résidentiels de Djibouti possèdent leurs propres générateurs individuels de secours pour pallier aux pannes d'électricité. EDD poursuit actuellement l'achat de nouveaux générateurs et la situation devrait donc s'améliorer à partir de juin 2000. Le potentiel futur d'autres sources d'énergie est envisagé, dont l'énergie solaire, l'énergie éolienne, l'énergie géothermique et l'interconnexion entre les systèmes de Djibouti et d'Ethiopie.

Le processus de demande pour l'alimentation en électricité des installations existantes déjà raccordées à la grille est relativement simple. L'investisseur doit remplir un formulaire de demande auprès de EDD, et le service est généralement fourni dans les 3-4 jours. Pour le moment, on ne dispose pas d'électricité hors grille fiable, à l'exception de celle fournie par des générateurs indépendants.

Le coût de l'électricité est le suivant :

Coût de l'électricité par KWH (1 US\$1 = 117,21 FD)

Tarif national	Bloque 1 : 37 FD (0,20 US\$)	Bloque 2 : 35 FD (0,19 US\$)
Tarif commercial	46 FD (0,26 US\$)	39DF

3.18 Raccordement de l'eau

Les raccordements de l'eau et des services sont fournis par ONED, établissement public. Pratiquement toute l'eau de Djibouti provient de puits souterrains. La plupart de ces puits sont vétustes et presque épuisés. La production de l'eau correspond environ à 39.000 m³ par jour, ce qui est assez pour les demandes en hiver. Toutefois, la consommation passe à 45.000 m³ par jour en été, et l'approvisionnement n'est pas toujours suffisant.

Le processus de demande de raccordement à l'eau aux sites non raccordés est relativement simple, bien que le délai de raccordement puisse demander 10 à 15 jours, en fonction du lieu concerné. Un investisseur qui souhaite être raccordé à un service d'eau doit faire une demande auprès de ONED et fournir les documents requis suivants :

- Le formulaire de demande standard auprès de ONED.
- Le permis de construire.
- Le plan de construction approuvé.

Après avoir reçu la demande, ONED prépare un devis des travaux nécessaires qui commenceront quand l'investisseur aura payé les frais correspondants. ONED se charge des travaux de raccordement.

Le processus de demande pour l'alimentation en eau concernant des sites existants et déjà raccordés est également relativement simple. Le formulaire de demande standard dûment rempli doit être présenté à ONED et le service est généralement assuré dans les 4-7 jours après le paiement des frais correspondants.

Le coût de l'eau facturée deux fois par mois par ONED est le suivant :

Coût de l'eau (1 US\$1 = 117,21 FD)	
Tarif national	00-30 M3 : 62 FD (0,35 US\$)
	31-80 M3 : 102 FD (0,57 US\$)
	81-120 M3 : 142 FD (0,80 US\$)
	Plus de 121 M3 : 154 FD (0,87 US\$)
Tarif commercial	150 FD (0,84 US\$) par M3

3.19 Raccordement du téléphone

Djibouti possède l'un des systèmes de télécommunications les plus modernes d'Afrique et est connectée par satellite et câ ble aux réseaux automatiques internationaux pour le téléphone, télex et télécopieur. Les lignes de télécommunications par fibre optique de Sea-Me-We 2 (reliant France - Bassin méditerranéen - Inde - Singapour - Hong Kong) et Sea-Me-We 3 (reliant Allemagne - Bassin méditerranéen - Inde - Corée - Australie) passent par Djibouti.

Conformément au décret No. 99-0170/PR/MCC du 20 septembre 1999, et depuis le 31 décembre 1999, DT est chargé de fournir les services de téléphone nationaux et internationaux. Cependant, STID continue actuellement de fournir les services de communications internationales. L'accès international par le biais de IDD est rapide et efficace, le son des lignes est satisfaisant et les coupures de communication sont rares. (Appeler les Etats-Unis coûte 840 FD par minute – ce qui correspond à ____ US\$ par minute.)

Le processus de demande pour le téléphone est très simple. L'investisseur doit remplir un formulaire de demande standard auprès de DT et de STID (pour les appels à l'étranger). À la réception de la demande, DT/STID examine l'endroit et prépare un devis. L'installation des lignes de téléphone est assurée dans les 2 semaines et la prolongation de la ligne pour un service existant prend 2-3 jours, après le paiement des frais correspondants. Les frais de raccordement s'élèvent environ à 20.000 FD, toutefois ce montant peut varier en fonction du lieu et de la distance entre le commutateur. Des services de téléphone mobile et Internet sont également disponibles.

Les tarifs de téléphone figurent dans le tableau ci-après :

Tarif des services de téléphone (par unité) (1 US\$1 = 177,21 FD)

Tarif national	Bloque 1 : 37 FD (0,20 US\$)	Bloque 2 : 35 FD (0,19 US\$)
Tarif commercial	46 FD (0,26 US\$)	
Tarif international	525 FD (3 US\$)	

Les tarifs de téléphone mobile figurent dans le tableau ci-après :

Tarif des services de téléphone mobile (1 US\$1 = 177,21 FD)

Ligne de téléphone mobile	50.000 FD
Abonnement mensuel (par ligne)	9.000 FD
Temps initial gratuit	35 minutes

Les tarifs de Internet figurent dans le tableau ci-après

Tarifs du service Internet (1 US\$1 = 177,21 FD)

Abonnement à la ligne Internet	5.000 FD
5 heures (temps d'émission non compris)	6.000 FD/Par mois
10 heures (temps d'émission non compris)	10.000 FD/Par mois
20 heures (temps d'émission non compris)	20.000 FD/Par mois

3.20 Délai de traitement de la demande

Procédure	Délai
Raccordement de l'électricité	3-4 jours
Raccordement de l'eau	4-7 jours
Raccordement du téléphone	2-3 jours

3.21 Analyse

La majorité des dirigeants d'entreprises du secteur privé interrogés ont indiqué que le coût élevé des services d'électricité, d'eau et de téléphone, auquel s'ajoute la qualité peu fiable et allant en se détériorant des services d'eau et d'électricité, ne motive guère les lancements d'activités commerciales et les investisseurs (en particulier les investisseurs étrangers). Ces dirigeants ont également fait état de leur frustration au regard de certains grands usagers qui ne sont pas à jour pour le règlement de leurs factures de services publics. Par ailleurs, ils se demandent pourquoi les octrois de permis de construire, et d'autres permis relatifs à l'aménagement de site, sont une condition préalable pour obtenir les services d'eau, d'électricité et de téléphone, faisant remarquer de la fourniture de ces services est souvent indispensable pour commencer l'aménagement des sites.

Même si on peut soutenir que les principaux fournisseurs des services publics (EDD, ONED et OPT/STID) disposent de l'équipement adéquat (avec l'exception notable de EDD) et du personnel approprié, l'organisation de la gestion de leurs activités et leurs structures d'établissement des tarifs sont excessives et manquent de souplesse pour répondre aux besoins des exploitants industriels et commerciaux. La situation financière de EDD est précaire, en particulier en raison du montant élevé des créances dues par l'Etat, les établissements publics et les autres.

Electricité : Il y a des pannes tous les jours et, en moyenne, le coût mensuel de l'électricité correspond presque au 1/4 du prix d'une nuit à l'hôtel.

Eau : La disponibilité de l'eau dans la ville de Djibouti devient un sujet d'inquiétude croissant, en raison de la baisse progressive du niveau de l'eau souterraine et de la détérioration de la qualité. L'eau est pompée de plus en plus profondément dans les

puits et approche de la couche d'eau salée de la mer, et donc la qualité de l'eau distribuée par ONED se détériore. Pour le moment, la salinité de l'eau est à 1.900 mg/l, alors que selon les normes de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) elle devrait être à 1.500 mg/l. Deux options au moins sont envisagées actuellement : (i) creuser et pomper de nouveaux puits situés à 150 km à l'ouest de la ville de Djibouti, cependant les études de faisabilité nécessaires n'ont pas encore été faites ; et (ii) la construction d'une usine de dessalement. ONED est faible sur le plan institutionnel et sa situation financière est précaire.

Téléphone : Les tarifs des téléphones internationaux sont extrêmement onéreux à Djibouti.

Recommandations

Pour aider à résoudre ces contraintes, les actions suivantes sont proposées :

- Restructurer, sur le plan légal et financier, chaque compagnie de services publics, y compris par le biais de la privatisation de leurs opérations respectives, en vue d'améliorer leur efficacité dans le but de réduire de manière significative les coûts de production et les tarifs imposés aux usagers.
- Introduire une plus grande souplesse dans l'établissement du taux des tarifs de l'électricité, de l'eau et du téléphone pour les entités commerciales et industrielles, et appliquer des tarifs préférentiels pour certains segments commerciaux et industriels de l'économie de manière à encourager les investissements dans les segments privés correspondants.
- Exiger que EDD : (i) facture les grands usagers d'électricité chaque mois et les autres usagers deux fois par mois ; (ii) applique la règle visant à couper l'électricité aux usagers dont l'arriéré de paiement est supérieur à 3 mois ; et (iii) adopte un programme limitant le raccordement illicite à l'électricité (pertes du système).
- Exiger que ONED : (i) facture les grands usagers d'eau chaque mois et les autres usagers deux fois par mois ; (ii) applique la règle visant à couper l'eau aux usagers dont l'arriéré de paiement est supérieur à 3 mois ; (iii) adopte un programme limitant le raccordement illicite à l'eau ; et (iv) établisse un programme à long terme pour développer le secteur de l'eau non urbain.
- Mettre en place un programme visant à faire comprendre l'importance du service clientèle dans chaque service public.

3.22 Licence d'exploitation minière :

L'exploitation minière se fait dans le cadre de la loi No. 66/AN/94/3rd du 7 décembre 1994. L'octroi de la licence d'exploitation minière (outre les enregistrements de la société et autres permis d'exploitation des activités et approbations d'investissements étrangers) suit une procédures en trois phases ;

Première phase : Les investisseurs qui souhaitent mener des activités d'exploitation minière doivent envoyer une lettre d'intention au ministre de l'Industrie, de l'Energie et des Mines. Cette lettre doit décrire la nature du projet d'exploitation minière proposé, les qualifications techniques et financières de l'investisseur, et le plan d'investissement et de financement du projet. L'examen d'une lettre d'intention peut demander plusieurs mois.

Seconde phase : Une fois que le ministre de l'Industrie, de l'Energie et des Mines a donné son approbation à la lettre d'intention, il prépare un accord d'exploitation minière à négocier entre le ministère (Etat) et l'investisseur. Cet accord est un contrat standard accepté au niveau international. Lorsque le contrat est conclu, le ministère octroi une licence d'exploration minière (prospection) valable pendant 1 ou 2 ans, et parfois 5 ans.

Troisième phase : À la suite de résultats d'exploration favorables, le ministère, à sa propre discrétion ou conformément aux dispositions du contrat, octroie une licence d'exploitation valable normalement pendant au moins 3 ans et jusqu'à 5 ans. Cette licence d'exploitation peut être renouvelée.

3.23 Analyse

Le système actuel investit des pouvoirs discrétionnaires immodérés dans le processus d'examen des lettres d'intention en vue d'obtenir une licence d'exploitation minière. Un certain nombre d'investisseurs ont exprimé leur frustration en raison du manque de recours crédible pour faire appel à un refus opposé à leurs lettres d'intention. De plus, dans le cadre du système actuel, les investisseurs ne peuvent pas obtenir en même temps une licence d'exploration et une licence d'exploitation. Le processus actuel d'octroi de licence minière aux investisseurs est problématique dans la mesure où il y a une incertitude évidente quant à l'octroi d'une licence d'exploitation, même si l'investisseur a obtenu des résultats positifs au cours de la phase d'exploration (prospection). Plusieurs investisseurs ont indiqué qu'ils n'avaient pas de garantie réelle de se voir octroyer une licence d'exploitation, et même s'ils en obtenaient une, ils n'étaient pas certains des conditions. Le gouvernement devrait tenir compte de l'impact du processus actuel sur la bonne volonté des futurs investisseurs à investir dans la phase d'exploration (prospection) des activités minières proposées.

Recommandations

Pour aider à résoudre ces contraintes, les actions suivantes sont proposées :

- Etablir un système davantage participatif et plus transparent pour l'examen des lettres d'intention des investisseurs qui cherchent à obtenir des licences d'exploitation minière.

- Adopter un processus octroyant une licence d'exploitation minière, automatiquement et immédiatement, à la suite des résultats favorables de la phase d'exploration.

4.5. Formalités concernant l'environnement :

Les organismes gouvernementaux chargés des questions ayant trait à l'environnement à contacter pour obtenir des informations sont les suivants :

Ministère de l'Environnement, du Tourisme et des Artisans

Adresse : P.O. Box 11

Djibouti

Téléphone : 35 00 06

Télécopieur : 35 18 16

Comité national pour l'environnement

Adresse : P.O. Box 234

Djibouti

Téléphone : 35 15 59

Télécopieur : 35 48 37

Comité technique pour l'environnement

Adresse : P.O. Box 2344

Djibouti

Téléphone : 35 15 59

Télécopieur : 35 48 37

Institut Supérieur d'Etudes et de Recherche Scientifique et Technique

Adresse : P.O. Box 486

Djibouti

Téléphone : 35 27 95

Télécopieur : 35 48 12

Djibouti ne possède pas actuellement de cadre légal ou réglementaire régissant les questions de l'environnement, et il n'y a donc pas de normes générales portant sur l'environnement en fonction desquelles l'impact du projet d'un investisseur pourrait être évalué. Les quelques règles existantes concernent des secteurs spécifiques, comme le secteur de l'eau (inspections), et ne sont pas appliquées de manière régulière. Par conséquent, les investisseurs ne sont pas obligés de mener des évaluations de l'impact de leur projet sur l'environnement, ni d'obtenir des autorisations. Un Comité national pour l'environnement (présidé par le Premier ministre) et un Comité technique pour l'environnement (présidé par un conseiller technique du Premier ministre) ont été constitués en vue de surveiller les questions de l'environnement, mais ces questions continuent à être traitées en fonction des cas et de manière irrégulière. L'Institut Supérieur d'Etudes et de Recherche Scientifique et Technique (ISERST) est un institut de recherche sans pouvoir de réglementation ou d'application des mesures.

Certains investisseurs s'inquiétaient du fait que, si leurs projets sont approuvés conformément aux pratiques environnementales actuelles, ils risquent ne pas être conformes à une nouvelle législation de l'environnement à venir. D'autres ont fait remarquer qu'il est moins coûteux d'installer un équipement de contrôle de la pollution pendant la construction d'une usine qu'après.

3.25 Analyse

L'absence de procédures législative et administrative régissant l'environnement et établissant des normes environnementales claires à suivre, est une source d'incertitude pour les investisseurs potentiels, qui risquent être jugés responsables plus tard sans le savoir à l'avance. Ce risque de responsabilité civile future décourage les investissements (en particulier les investissements étrangers). Dans le même esprit, le manque de directives spécifiques régissant les évaluations de l'impact sur l'environnement des projets des investisseurs augmente les chances d'affecter défavorablement l'environnement de Djibouti.

Recommandations

- Formuler un programme national de protection de l'environnement à long terme.
- Adopter une loi générale pour la protection et la promotion de l'environnement, y compris des directives sur les évaluations de l'impact des projets sur l'environnement, en accord avec les normes internationales reconnues.
- Appliquer des procédures administratives transparentes pour l'application de la loi sur l'environnement.
- Etablir un organisme national de surveillance et de contrôle de l'environnement.

4. IMMATRICULATION COMMERCIALE, APPROBATIONS GOUVERNEMENTALES ET RAPPORTS

Ce chapitre décrit les processus associés aux diverses inscriptions et approbations nécessaires pour l'immatriculation et le fonctionnement des entreprises. Il inclut des sections sur la constitution de la société, l'immatriculation fiscale et les diverses licences requises.

4.1 Création de l'entreprise : Constitution et immatriculation de la société

Plusieurs rapports documentent les procédures à suivre pour la constitution et l'immatriculation d'une société à Djibouti, dont un guide publié par la Chambre de Commerce¹ en 1994 et une étude² de 1998 par l'UNOPS.

Djibouti n'impose aucune restriction quant à la nationalité des propriétaires d'entreprises individuelles. La plupart des sociétés entrent dans une des catégories suivantes :

Entreprise Individuelle

Société à Responsabilité Limitée (SARL) La structure la plus souvent adoptée. Un capital minimum de 1 million FD est requis. Elle doit comprendre au moins deux actionnaires. Le nombre maximum d'actionnaires est limité à 50.

Société Anonyme (S.A.) Un capital de 5 millions FD est requis. Elle doit comprendre au moins 7 actionnaires.

Parmi les autres structures autorisées figurent l'Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée, la Société Anonyme en Zone Franche et l'Entreprise Franche.

¹ " Guide sur les Formalités Administratives pour la Création et le Fonctionnement des Entreprises" ,
Chambre Internationale de Commerce et d'Industrie de Djibouti, Service Information Commerciale,
Décembre 1994

² Mission expert UNOPS en Investissement, Projet de Renforcement de la Capacité de Gestion du
Gouvernement, Soutien au Secteur Privé, Rapport rédigé par Mme Leila Farah Mokaddem, Décembre
1998.

USAID: Carte Routière de l'Investisseur à Djibouti

Chapitre 4 : Immatriculation commerciale, approbations gouvernementales et rapports

Pour créer et enregistrer une société conformément à la loi, les procédures générales doivent être suivies :

Action requise	Parties concernées	Estimation des délais nécessaires	Formalités requises	Détails
Elaboration des statuts de la société	Notaire	Pourrait être terminé en une semaine, selon la complexité	Il n'y a que 3 notaires à Djibouti pour le moment.	Le propriétaire et le notaire élaborent les statuts de la société. Le capital versé de la société doit être transféré dans une banque à Djibouti, où il est bloqué. Lorsque les statuts de la société sont terminés, le notaire prépare une attestation pour la banque. Si le capital versé a déjà été déposé, la banque signe l'attestation et la renvoie au propriétaire qui la remet au notaire. Le capital versé est libéré quand la société est enregistrée conformément à la loi. À la fin de ce processus, le notaire soumet une publication au principal journal de Djibouti « La Nation » annonçant la création de la société.
Dépôt des statuts de la société au Registre du Commerce	Ministère des Finances, Service des Contributions Directes	En général, 2 semaines	<ul style="list-style-type: none">▪ Formulaire de demande (Déclaration pour la patente)▪ Preuve d'identité▪ 2 photos▪ Enquête de police (Enquête de Moralité)▪ Timbres fiscaux, 500 FD par page des statuts▪ Statuts de la société (4 exemplaires)▪ Attestation bancaire▪ Frais d'attestation bancaire - 2000 FD▪ 5% du capital versé	

USAID: Carte Routière de l'Investisseur à Djibouti

Chapitre 4 : Immatriculation commerciale, approbations gouvernementales et rapports

Action requise	Parties concernées	Estimation des délais nécessaires	Formalités requises	Détails
Immatriculation au Registre du Commerce	Ministère de la Justice, Greffe du Tribunal de Commerce	Un jour	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Formulaire de demande [Déclaration aux Fins d'Immatriculation], Registre de Commerce ▪ Preuve d'identité ▪ Statuts de la société ▪ Casier Judiciaire ▪ Timbres fiscaux (500 FD) ▪ Sociétés djiboutiennes: jusqu'à 32.200 FD, pour les sociétés anonymes en zone franche : 270.000 FD 	À la suite de l'approbation de la demande, le candidat reçoit un récépissé, mentionnant le numéro d'immatriculation émis à la société. Le récépissé autorise la banque à libérer les fonds versés bloqués.
Immatriculation à l'Organisme de Protection Sociale	Ministère de l'Emploi et de la Solidarité Nationale	Un jour	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Formulaire de demande (Fiche d'Identité de l'Employeur ▪ Formulaire de demande (Demande d'Immatriculation d'un Employeur) ▪ Formulaire de demande (Attestation Employeur) 	Quand la société est constituée, son propriétaire fait une demande auprès de l'OPS et reçoit un numéro d'affiliation. Par la suite, entre le 1er et le 10 de chaque mois, 19,7% du salaire des employés doit être remis à l'OPS. Un formulaire est utilisé à cet effet (Relevé Nominatif des Salariés et Déclaration des Salaires Perçus). La somme est remise en liquide, par chèque ou par virement bancaire. L'employé contribue 4% et l'employeur 15,7% aux 19,7% perçus.
Immatriculation de la société auprès de l'Inspection du Travail	Ministère de l'Emploi et de la Solidarité Nationale	Un jour		Quand la société est constituée, son propriétaire doit envoyer une lettre à l'Inspection du Travail annonçant la création de la société. (Loi 140/AN/97/3e)

USAID: Carte Routière de l'Investisseur à Djibouti

Chapitre 4 : Immatriculation commerciale, approbations gouvernementales et rapports

Action requise	Parties concernées	Estimation des délais nécessaires	Formalités requises	Détails
Immatriculation des employés auprès du Ministère du Travail	Ministère du Travail, Service National pour l'Emploi	Un jour	<p>Les employeurs doivent envoyer tous les employés nouvellement embauchés, munis d'une lettre d'offre (sur papier en-tête de la société), au Service National pour l'Emploi pour s'inscrire. Concernant les étrangers, les documents suivants sont nécessaires avant d'obtenir le permis de travail :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Formulaire de demande (Demande d'autorisation du Travail)▪ Curriculum Vitae▪ Contrat de travail (4 exemplaires)▪ Copie du visa de Djibouti▪ Photocopie des diplômes <p>Les emplois sont octroyés en priorité aux Djiboutiens. Le permis de travail ne sera pas octroyé aux étrangers, s'il y a des Djiboutiens avec des compétences semblables.</p>	Chaque mois, les employeurs doivent déclarer leur besoin en personnel au Service National pour l'Emploi. Auparavant, les employeurs ne pouvaient embaucher du personnel que par le biais du Service. Cette réglementation a été modifiée et les employeurs peuvent désormais embaucher directement les personnes qu'ils ont sélectionnées. Toutefois, toutes les personnes nouvellement embauchées doivent aller s'inscrire au Service.

USAID: Carte Routière de l'Investisseur à Djibouti

Chapitre 4 : Immatriculation commerciale, approbations gouvernementales et rapports

Outre ces formalités, certaines professions ou activités économiques, dont les restaurants, les commerces d'alcool et de tabac, doivent obtenir une licence d'exploitation auprès du Ministère de l'Intérieur avant de commencer leurs activités.

4.2 Immatriculation Guichet Unique

Le « Projet de Renforcement de la Capacité de Gestion du Gouvernement » de l'UNOPS est en faveur de la création d'une immatriculation à guichet unique, stipulant qu'elle faciliterait les procédures administratives, réduirait le fardeau du gouvernement et encouragerait les investissements. Toutefois, ce service n'est pas encore tout à fait en place, et la plupart des investisseurs semblent ignorer son existence. Pour le moment, l'Agence nationale pour les investissements aide les investisseurs qui souhaitent immatriculer des sociétés à Djibouti. Mais elle se borne surtout à donner des informations aux investisseurs potentiels, plutôt que de se charger de l'immatriculation pour leur compte.

4.3 Sociétés Anonymes en Zone Franche

L'ordonnance No. 80/018/PR, promulguée le 14 février 1980, autorisait l'établissement de sociétés anonymes en zone franche. Cependant, ces sociétés doivent recevoir l'accord tacite du Président de la République avant de pouvoir commencer leurs activités.

Aux termes de cette ordonnance, le siège social de la société doit se trouver dans la zone franche de Djibouti. Les bénéfices résultant de toutes les activités commerciales des sociétés anonymes en zone franche générés à l'extérieur de la partie du territoire de Djibouti qui n'est pas comprise dans la zone franche, sont exonérés d'impôts et de taxes. Toutefois, les sociétés anonymes en zone franche ne doivent pas détenir, parmi leurs actifs, des biens immobiliers situés dans une partie de la République de Djibouti en dehors de la zone franche. De plus, ces sociétés ne peuvent pas posséder plus de 20% du capital dans une société de Djibouti.

La zone franche djiboutienne, créée par l'ordonnance No. 80-97/PR/FI du 30 juillet 1980, s'étend à l'intérieur de la propriété du Port de Djibouti, et il est prévu d'ajouter 55 hectares à environ 2 km du port. Les marchandises pénétrant dans la zone franche sont exonérés d'impôts et de taxes.

4.4 Entreprises Franches

La loi No. 65/AN/93/3 crée un système de zone d'entreprises franches, qui définit le statut juridique octroyé à des sociétés s'établissant à Djibouti et émet un certificat d'exportation. Au cours de ses 10 premiers années d'exploitation, une entreprise franche a droit à une exonération totale de l'impôt sur les bénéfices. Les dividendes distribués aux actionnaires de la société ne sont pas imposés pendant toute la durée de la société. La société ne paie pas d'impôt foncier pendant les 20 premiers années d'exploitation. Les matières premières importées, les produits intermédiaires, les biens accessoires et les

équipements figurant sur la liste jointe au certificat d'exportation sont exonérés de la Taxe Intérieure de Consommation (T.I.C.)

4.5 Analyse

En conclusion, même si le processus n'est pas extrêmement lourd, il bénéficierait d'un certain allègement. En particulier, le nombre de formalités nécessaires gêne le processus d'immatriculation. Un notaire peut se charger de la majorité des formalités pour le compte du candidat, mais le processus prend toutefois du temps et coûte cher. Les inconvénients les plus apparents sont les suivants :

- Un manque de coordination entre les différentes autorités gouvernementales participant à ce processus (Ministère des Finances, Ministère de la Justice, Police, Ministère du Travail).
- Une procédure qui semble peu adéquate pour la tenue des dossiers et l'automatisation par le biais de systèmes intégrés de gestion.
- L'absence d'un guide officiel de l'investisseur, qui soit régulièrement publié et mis à jour, pour aider les nouveaux investisseurs et rendre plus transparent le processus des détails, des frais et des délais.

Dans de nombreux exercices de la Carte Routière de l'Investisseur, les meilleures pratiques dans le domaine de la création de sociétés se trouvent généralement dans les pays de droit anglais, où prévaut la philosophie *Caveat Emptor*. Aux termes de ce système, les conditions requises pour l'immatriculation sont minimales. À Djibouti, la nécessité de soumettre des photos et des cartes d'identité, par exemple, met le pays dans une position quelque peu particulière par rapport aux pratiques exigées dans d'autres États membres de COMESA, nombre d'entre eux étant régis par le droit anglais.

Le concept de « l'immatriculation » suggère qu'une approbation n'est pas nécessaire. À Djibouti, l'approbation des documents est requise pour faire les formalités d'immatriculation - ces approbations apparaissent au cours de plusieurs phases du processus, et chacune peut entraver le démarrage d'une société.

Recommandations

Le gouvernement de Djibouti devrait revoir les procédures concernant l'immatriculation des sociétés, dans le but de les alléger et de réduire le nombre de documents nécessaires. À cet effet, il devrait concevoir un organisme unique qui recueillerait les informations et les données de la société et surtout, des formulaires plus simples devraient être utilisés en vue de réduire l'énorme paperasserie exigée des investisseurs étrangers.

Le gouvernement de Djibouti devrait éliminer l'obligation de « geler le capital » pour constituer la société. Ce gel non seulement empêche la société d'utiliser ces fonds pour payer les impôts de démarrage, il est également inutile. Ce n'est qu'une étape supplémentaire du processus de constitution qui ajoute des délais et d'autres frais.

Le gouvernement devrait reconsidérer la nécessité de certains documents comme les photos. Il devrait pencher vers des « approbations » d'immatriculation automatiques, sous réserve d'avoir rempli des conditions spécifiques préalables.

4.6 Immatriculation dans le cadre du Code des investissements

La loi no. 58/94/3e du 16 octobre 1994, portant modification de la loi no. 88/AN/1 du 13 février 1984, établit une structure octroyant des incitations et des avantages fiscaux aux nouveaux investisseurs.

Le Code des investissements définit 2 régimes, le régime A et le régime B.

Aux termes du régime A, les entreprises engagées dans des activités économiques jugées importantes pour le développement de Djibouti (pêche, mine, exploration pétrolière, tourisme, transports, banques et consultations), et qui ont investi au moins 5 millions FD, sont exonérés : 1) des frais de licence pendant 5 ans et 2) des taxes à l'importation sur les équipements jugés nécessaires à la réalisation de l'investissement.

Aux termes du régime B, les entreprises considérées comme présentant un avantage social ou économique particulier, et ayant investi au moins 50 millions FD, sont exonérées de : 1) la taxe de licence pendant la première année de fonctionnement et au cours des 10 années suivantes, 2) l'impôt foncier pendant une durée maximum de 10 ans à partir de l'année suivant la fin des travaux, 3) des impôts sur les sociétés et personnels sur les bénéfices industriels et commerciaux pendant un maximum de 10 ans après le début des opérations, 4) des taxes (Taxe Intérieure de Consommation) sur les matières premières importées et utilisées au cours des 10 premières années budgétaires.

La loi no. 58/94/3e du 16 octobre 1994 a créé une Commission Nationale des Investissements pour faire respecter l'application de la loi. La loi stipule que la Commission dispose d'un mois pour examiner et commenter la demande d'immatriculation d'un investisseur. Si la Commission ne répond pas dans un délai d'un mois pour le régime A, ou de deux mois pour le régime B, à partir de la fin de la demande, la loi stipule que l'investissement est considéré comme immatriculé.

Pour l'immatriculation aux termes du Code des investissements, un investisseur doit :

- remplir un formulaire de demande d'agrément au Code des investissements,
- décrire la nature, le coût et le calendrier de l'investissement,
- indiquer le nombre, les qualifications et le calendrier des postes permanents à créer,
- spécifier les catégories des avantages fiscaux demandés
- présenter une étude de rentabilité.

Une fois les documents remplis, ils sont présentés au secrétaire de la Commission des Investissements, au Ministère des Affaires Présidentielles et des Investissements, qui les envoient ensuite à la Commission Nationale des Investissements. Après examen, la Commission présente ses recommandations au Conseil des Ministres. En général, le Conseil des Ministres adopte les dispositions de la Commission et donne son accord.

4.7 Analyse

Suivant des entrevues qui se sont déroulées avec des entreprises du secteur privé, il semble qu'il faille un certain délai avant que la Commission donne ou refuse son approbation. Et bien que la loi stipule qu'un manque de réponse de la Commission au delà du temps imparti signifie que la demande est approuvée, les investisseurs en général n'ont pas pu bénéficier des exonérations fiscales prévues par la loi. En particulier, sans un arrêté indiquant l'approbation du Conseil des Ministres, les investisseurs ne peuvent pas bénéficier des exonérations de l'impôt sur le revenu, l'impôt foncier et les taxes à l'importation. Et enfin, le rôle de l'Agence pour les investissements, et le soutien qu'elle fournit aux investisseurs, n'est pas très clair pour ces derniers.

Nombre de nations ont abandonné les incitations et penchent plutôt pour des taux d'impôt moins importants pour toutes les sociétés, ou pour des impôts nivelés pour les entreprises de fabrication, d'exploitation minière et de commerce. L'ambiguïté liée à l'approbation des incitations est ainsi réduite.

Recommandations

Nous recommandons au gouvernement de Djibouti de renforcer le rôle de l'Agence pour les investissements pour lui permettre de réduire la lourdeur administrative à laquelle les investisseurs sont confrontés. Le cadre actuel est vague et nombre d'investisseurs ont eu des difficultés pour obtenir tous les avantages auxquels ils avaient droit. Par ailleurs, le gouvernement devrait élaborer des directives officielles imprimées pour les investisseurs qui souhaitent l'immatriculation aux termes du Code des investissements.

4.8 Immatriculation fiscale et rapport

Le Ministère des Finances est chargé de percevoir les impôts à Djibouti. Ces impôts sont répartis en impôts directs et indirects, plus un nombre d'autres frais concernant des services gouvernementaux spécifiques.

Les impôts directs, qui incluent l'impôt sur le revenu et l'impôt foncier, sont perçus par la Direction des Contributions Directes. Les taxes sont perçues par la Direction des Contributions Indirectes. Les frais imposés par le gouvernement incluent les timbres fiscaux sur les documents officiels, les taxes sur les véhicules et les permis de conduire.

Un résumé des impôts perçus est présenté ci-dessous :

USAID: Carte Routière de l'Investisseur à Djibouti

Chapitre 4 : Immatriculation commerciale, approbations gouvernementales et rapports

- MECANISMES FISCAUX À DJIBOUTI -			
IMPOTS	APPLICATION	EXONERATIONS	ASSIETTE ET TAUX
<u>IMPOSITION DIRECTE</u>			
1. Impôt sur le revenu : impôt général de solidarité (IGS)			
1.1 Impôt sur les salaires	Imposition mensuelle et progressive sur les salaires – retenue par l’employeur	<u>Exonérations :</u> - Salaires mensuels inférieurs à 25.000 FD - Remboursement des frais	25.000 à 30.000 2% 30.000 à 100.000 6% 100.000 à 200.000 10% 200.000 à 400.000 14% 400.000 à 600.000 19% 600.000 à 800.000 25% Supérieur à 800.000 32%
1.2 Contribution patriotique	Imposition mensuelle et proportionnelle – retenue par l’employeur	<u>Exonérations :</u> Salaires mensuels inférieurs à 60.000 FD	8%
1.3 Impôt sur les avantages divers	Imposition mensuelle – retenue par l’employeur		30.000 à 100.000 4% 100.000 à 150.000 5% 150.000 à 250.000 6% 250.000 à 350.000 7% 350.000 à 450.000 8% 450.000 à 550.000 9% Supérieur à 550.000 10%
1.4 Impôt sur les bénéfices (Activités professionnelles)		<u>Exonérations :</u> bénéfices nets inférieurs à 600.000 FD/par an	25% des bénéfices nets

USAID: Carte Routière de l'Investisseur à Djibouti

Chapitre 4 : Immatriculation commerciale, approbations gouvernementales et rapports

- MECANISMES D'IMPOSITION À DJIBOUTI -			
IMPOT	APPLICATION	EXONERATION	ASSIETTE ET TAUX
1.5 Impôt sur les bénéfices (Entreprises individuelles)		<u>Exonérations :</u> - bénéfices nets inférieurs à 600.000 FD/par an - conformément au Code des Investissements - revenu immobilier	25% des bénéfices nets
1.6 Impôt sur les bénéfices (Sociétés)		<u>Exonérations :</u> - conformément au Code des Investissements - impôt foncier	25% des bénéfices nets
1.7 Impôt minimum forfaitaire (IMF)			1% des revenus ou un minimum de 120.000 FD
1.8 Impôt de cession		<u>Exonérations :</u> - domicile principal - valeur inférieure à 100.000 FD	5% de la valeur
2. Impôts fonciers			
2.1 Impôt sur la construction	Impôt sur la valeur locative annuelle, commençant la sixième année après la fin des travaux	<u>Exonérations :</u> - bâtiments publics - bâtiments religieux et sportifs - conformément au Code des Investissements	0 à 1.120.000 10%
			1.120.000 à 3.840.000 20%
			3.840.000 à 6.720.000 25%
			Supérieur à 6.720.000 30%

USAID: Carte Routière de l'Investisseur à Djibouti

Chapitre 4 : Immatriculation commerciale, approbations gouvernementales et rapports

- MECANISMES DE L'IMPOSITION À DJIBOUTI -			
IMPOT	APPLICATION	EXONERATION	ASSIETTE ET TAUX
2.2 Impôt foncier sur les terrains non bâtis		<u>Exonérations :</u> - propriétés du gouvernement - terrain à usage éducatif, loisirs ou à but humanitaire - propriétés appartenant à des organisations internationales, des ambassades et des consulats	21% de la valeur locative
2.3 Impôt sur les propriétés non développées	Impôt sur les propriétés non développées le premier de chaque année ou lorsque le développement a cessé depuis plus de 5 ans	<u>Exonérations :</u> - propriétés du gouvernement - terrain agricole - propriétés appartenant à des organisations internationales, des ambassades et des consulats	5% de la valeur
2.4 Impôts du ramassage des déchets		<u>Exonérations :</u> - entreprises industrielles - bâtiments publics - bâtiments ne recevant pas le service	4,5% de l'impôt assis sur la construction (2.1 ci-dessus)
IMPOSITION INDIRECTE			
3. Taxe Intérieure de Consommation	Sur toutes les importations	<u>Exonérations :</u> - privilèges diplomatiques - Code des investissements - protocoles convenus - arrêtés spécifiques	-5 FD/kg (légumes et céréales) - 5% – produits sensibles - 10% – produits de consommation générale - 20% – produits alimentaires - 33% – tous les autres produits
4. Surtaxe sur des produits spécifiques	les produits suivants subissent une surtaxe : pétroliers, eau minérale, parfums	produits laitiers, jus de fruit, tabac, alcool, khat, produits	

USAID: Carte Routière de l'Investisseur à Djibouti

Chapitre 4 : Immatriculation commerciale, approbations gouvernementales et rapports

4.9 Analyse

La structure fiscale à Djibouti est relativement simple, mais les rapports avec les autorités fiscales sont extrêmement compliqués. Pour chaque type d'impôt, les investisseurs doivent remettre de nombreux formulaires contenant en général les mêmes informations accompagnées des mêmes pièces.

Recommandations

L'immatriculation fiscale a besoin être simplifiée. Les autorités fiscales pourraient faire ces allègements sans qu'aucune modification à la législation ne soit nécessaire. Les choses seraient plus faciles pour les investisseurs et les fonctionnaires passeraient moins de temps à la paperasserie. L'objectif final serait de créer une immatriculation à guichet unique, grâce auquel l'investisseur n'aurait qu'un seul échange avec les autorités fiscales et les différents numéros d'immatriculation seraient émis au cours d'une seule visite. Il pourrait même être possible de concevoir un système où un seul numéro serait émis pour tous les impôts pertinents.

4.10 Contrôles financiers

Le Franc Djiboutien a été lié au dollar US en 1949 avec une parité fixe. Cette parité, établie par la Banque Nationale de Djibouti, n'a pas été modifiée depuis 1973 et correspond à 1 US\$ = 177.721 FD. L'inflation est minime.

Il n'y a pas de contrôles des changes à Djibouti, et les capitaux peuvent circuler librement. En outre, des licences d'importation et d'exportation ne sont pas requises.

4.11 Résolution des conflits et médiation

La loi No. 51/AN/99/4 du 31 août 1999 a créé le poste de Médiateur de la République, une autorité indépendante chargée de résoudre les conflits entre les organisations publiques et privées. La loi stipule que le Médiateur doit examiner les plaintes présentées par des personnes ou des sociétés. Bien qu'il ne puisse pas intervenir dans les procédures juridiques en cours, le Médiateur peut conseiller les organismes gouvernementaux sur la résolution des conflits. Si l'affaire n'est pas résolue, le Médiateur peut la porter à l'attention du public. Les ministères et les organismes gouvernementaux sont tenus de coopérer avec le Médiateur.

La loi n'a pas encore fait ses preuves, mais il semble qu'elle donne de nombreuses responsabilités à une seule entité - le Médiateur - sans procurer une autorité exécutive pour faire respecter ses décisions.

4.12 Propriété intellectuelle

Le cadre juridique de la propriété intellectuelle de Djibouti est surtout fondé sur les lois françaises adoptées par le pays après l'indépendance. En 1993, Djibouti a rejoint l'Organisation africaine pour la propriété intellectuelle et a récemment fait une demande pour devenir membre de l'Organisation mondiale de la propriété intellectuelle.

La loi No. 114/AN/96/3e du 3 septembre 1996, procure une protection de copyright aux oeuvres des citoyens djiboutiens et aux étrangers domiciliés à Djibouti. La protection de copyright est en vigueur durant la vie de l'auteur et pendant 25 ans après son décès.

5. EXPLOITATION

5.1 Importation et exportation

Les procédures d'importation et d'exportation sont relativement simples à Djibouti : comparé à d'autres pays d'Afrique, il n'y a pas de procédures d'inspection préalable des marchandises et le port de Djibouti n'est généralement pas totalement utilisé. Plusieurs importateurs privés confirment que les marchandises peuvent passer toutes les formalités dans les 72 heures.

5.1.1 Port de Djibouti (Port Autonome International de Djibouti - PAID)

Port de Djibouti

Siège :

Téléphone : 35 10 31 et 35 54 56

Facsimile : 35 61 87

email: port@intnet.dj

Le port de Djibouti procure un accès naturel à Djibouti et à l'Éthiopie, et sert de base pour le transhipement des navires de ligne et les services d'approvisionnement locaux. PAID est chargé de fournir et d'entretenir les structures portuaires, les canaux et les systèmes de navigation. Il gère et exploite également le terminal de conteneurs, mais des opérateurs privés s'occupent de la manutention des marchandises dans le reste du port. Le tableau suivant énumère les frais de manutention déterminés par PAID.

Frais maximum de manutention pour les marchandises générales			
Tarifs généraux			
A)	Exportation	par tonne de cargaison	
			FD US\$
	Déchargement wagon / camions		936 5,266
	Petite manipulation		364 2,048
	Déchargement à quai		418 2,352
B)	Importation	par tonne de cargaison	
			FD US\$
	Déchargement à quai		614 3,454
	Petite manipulation et empilage		553 3,111
	Chargement wagon / camions		997 5,609
C)	Transhipment	par tonne de cargaison	
			FD US\$
	Déchargement à quai		546 3,072
	Petite manipulation et empilage		495 2,785
	Petite manipulation		333 1,873
	Déchargement à quai		385 2,166

Frais de manutention au terminal des conteneurs		
FRAIS DE DEBARQUEMENT	Conteneur 6m	Conteneur 12m
Import – Transit	US\$197,50	US\$395,00
Export - Transit	US\$133,00	US\$266,00
FRAIS D'ENTREPOSAGE	Conteneur 6m	Conteneur 12m
Import – Transit		
Entreposage - 30 jours maximum	Gratuit	Gratuit
Entreposage - plus de 30 jours	US\$6,00/jour	US\$12,00/jour

Le port impose des tarifs spécifiques pour le bois et le bois de construction, les peaux et le cuir, le bétail, les marchandises de grande valeur, les explosifs et les carburants, et les véhicules. Par ailleurs, des redevances portuaires sont imposés à certaines marchandises, y compris les produits pétroliers, les matières premières de base, le bétail et les véhicules.

5.1.2 Formalités

Les formalités nécessaires concernant les marchandises sont terminées après avoir réglé les frais de douane et de manipulation, ces frais étant gérés respectivement par :

Le Service des Contributions Indirectes, le Ministère des Finances et de l'Economie Nationale, et

Le Bureau d'Enregistrement et d'Exploitation, le Port Autonome International de Djibouti.

Les deux bureaux sont dans le même bâtiment, près de l'entrée du port.

Pour effectuer les formalités nécessaires concernant les marchandises, un expéditeur sélectionne l'un des formulaires possibles, en fonction de la destination de ces marchandises : Djibouti (Mise à la consommation), Exportation, Transit, Admission temporaire, Réexportation en suite d'admission temporaire, Entrée en entrepôt ou Entrée en zone franche.

Les marchandises importées sont traitées par le Bureau des Contributions Indirectes selon la procédure suivante :

- 1 L'agent d'expédition informe un importateur de l'arrivée des marchandises.
- 2 L'importateur, ou un représentant de celui-ci, se rend au Bureau des Contributions Indirectes – Section des Manifestes, dans le port, avec un exemplaire du manifeste. Ce dernier reçoit un numéro.

- 3 L'importateur remplit un formulaire de déclaration et le joint au Bon de livraison, la liste des marchandises et la facture commerciale. Un timbre fiscal de 500 FD est apposé sur toutes les déclarations. Le Bureau des Contributions Indirectes exige des exemplaires originaux de tous les documents.
- 4 Les documents nécessaires dûment complétés sont ensuite enregistrés par le Bureau des Contributions Indirectes, puis envoyés à la Section des Manifestes où la déclaration soumise est comparée au manifeste. Si les informations ne semblent pas correspondre, la Section des Manifestes peut exiger des copies de la lettre de crédit et des documents d'assurance. Si la déclaration est en ordre, elle est enregistrée et envoyée à la Section des Impôts pour le calcul des taux.
- 5 Après avoir payé la Taxe Intérieure de Consommation (T.I.C.) sur les marchandises importées, l'importateur reçoit un récépissé dont le numéro est ajouté à la déclaration. Enfin, l'importateur reçoit un Bon à enlever qui lui permet de sortir les marchandises du port.

Il est à noter que, pour les marchandises en provenance d'Europe, les droits sont calculés sur la valeur de la facture commerciale. Pour les marchandises en provenance de Doubaï ou de l'Extrême-Orient, les droits sont calculés en fonction de l'estimation de la valeur des marchandises faite par le Bureau, car les factures commerciales ne sont pas considérées fiables.

5.1.3 Port de pêche

La loi No. 54/AN/99/4 du 31 août 1999 a créé et réglementé le port de pêche de Djibouti. Le port de pêche a reçu le statut de zone franche et les produits peuvent être librement exportés sur les marchés étrangers, sans taxe.

5.1.4 Autres moyens de transports

Outre les routes, les marchandises peuvent être transportées par la compagnie de chemin de fer Djibouti-Ethiopie, qui relie Djibouti à Addis-Abeba. Pour le moment, l'aéroport international de Djibouti n'est desservi que par quelques grandes compagnies aériennes, dont Air France et Ethiopian Airlines.

5.2 Analyse

Contrairement à de nombreux autres pays, les procédures de formalités concernant l'import/export à Djibouti ne figurent pas sur la liste des récriminations du secteur privé liées à l'exploitation d'entreprises dans le pays. Toutefois, pour que PAID puisse continuer à être l'un des principaux ports sur la Mer Rouge, plusieurs améliorations sont encore nécessaires.

Les 72 heures requises pour le passage des formalités sont encore relativement avantageuses par rapport aux autres ports africains, mais les programmes de

modernisation à Dar Es Salaam, Beira et Maputo risquent de rendre le Port de Djibouti bien moins intéressant plus tard. La rapidité avec laquelle les marchandises sont déchargées et débarrassées des formalités est l'un des éléments clés du succès du port. Les douanes ne sont pas particulièrement bien équipées sur le plan technique, mais elles ont prouvé qu'elles pouvaient effectuer toutes les formalités nécessaires en un jour (comme l'indique la rapidité des formalités concernant les biens périssables).

En dépit de l'introduction d'une Déclaration d'entrée en douane unique largement utilisée dans le monde entier, aucune tentative n'a été faite à ce jour pour regrouper en un seul formulaire les différents formulaires utilisés par les importateurs et exportateurs. Les importateurs disent avoir des problèmes périodiques avec les responsables des douanes à propos de la valeur des marchandises, en particulier celles ne provenant pas de ports européens. Et parce qu'il n'y a pas de procédure officielle concernant la résolution des conflits, les différends sont souvent réglés en alertant des responsables douaniers à l'échelon supérieur connus de la partie plaignante.

Les systèmes d'échange de données électroniques (EDI) ne sont pas utilisés à Djibouti. En général, les expéditeurs doivent d'abord attendre l'arrivée des documents d'expédition (connaissance, facture, liste des marchandises) envoyés par leur agent étranger, avant de les soumettre à l'agent d'expédition pour pouvoir obtenir le manifeste.

Malgré ces inconvénients, le processus dans son ensemble n'est gérable que parce que la majorité des marchandises sont en transit pour l'Éthiopie et ne sont donc pas soumises à la taxe intérieure de consommation. Il est à noter que les procédures de formalités pour l'Éthiopie sont beaucoup plus longues et les marchandises à destination de ce pays ont le droit de rester gratuitement dans le port pendant 2 semaines. Quel que soit le pays de destination des marchandises, tous les importateurs se sentent dans l'obligation d'engager un agent de clearing.

Les redevances portuaires sont généralement modérées, afin que PAID demeure concurrentiel par rapport aux autres ports de la région. Les formalités d'exportation ne sont pas jugées problématiques pour les investisseurs, essentiellement en raison du nombre peu élevé d'exportateurs djiboutiens et des efforts constants du gouvernement pour les encourager.

Djibouti est membre de l'Organisation mondiale du commerce et de COMESA, par conséquent, les responsables des douanes se sont engagés à suivre les directives de ces organisations portant sur les valeurs des marchandises et l'harmonisation des douanes.

Recommandations

Les procédures douanières bénéficieraient grandement de mesures visant à :

-
- alléger et normaliser les procédures, regrouper les formulaires d'entrée et publier un guide officiel traitant des formalités douanières
 - introduire l'automatisation dans la tenue des dossiers et permettre aux importateurs et exportateurs de remplir les demandes par système électronique
 - adopter immédiatement les normes d'évaluation de l'Organisation mondiale du commerce en tant que normes nationales
 - collaborer avec COMESA en vue d'harmoniser les procédures douanières
 - introduire un système officiel pour la résolution des conflits entre les douanes et les importateurs/exportateurs.

L'ensemble du processus devrait tendre à ne prendre que 24 heures pour des formalités normales. Il faudra sans doute une collaboration étroite entre les ports et le service des douanes pour atteindre ce but. On a vu qu'il était réalisable à travers l'Afrique en dépit des applications manuelles des procédures. Des mécanismes, dont des formalités préalables, l'entreposage et les assurances, ainsi que d'autres mesures, pourraient être institués en vue de réduire de manière significative la durée des formalités douanières.

Djibouti devrait également collaborer avec les responsables des douanes en Ethiopie pour les aider à réduire les durées de dédouanement des marchandises à destination de ce pays. Un système d'avancement rapide permettrait d'avoir la certitude que Djibouti continuera à être le port de prédilection lorsque d'autres ports, dont Asmara, deviendront des choix possibles.

5.3 Activités bancaires

L'arrêté No. 85-0271PRE établit des réglementations portant sur l'ouverture, les activités et le contrôle des institutions bancaires et financières. Tous les établissements bancaires et financiers doivent être immatriculés auprès de la Banque Nationale de Djibouti. Le capital minimum est fixé à 300 millions FD. Ce montant passe à un milliard FD pour les banques avec un actif total de plus de 20 milliards FD. La loi exige de la Banque Nationale qu'elle se prononce sur l'approbation d'un établissement dans un délai d'un mois, après la soumission des documents requis.

Plusieurs entreprises du secteur privé interrogées se sont plaintes de la difficulté à obtenir des crédits à long terme. De fait, les rapports trimestriels de la Banque Nationale indique que le montant des prêts a baissé de 10,2% en 1999 par rapport à l'année précédente.

5.4 Liquidation des sociétés

La loi No. 191/AN/86/1 et l'arrêté No. 86-116/PRE définissent les droits et obligations des sociétés fonctionnant à Djibouti, y compris les procédures à suivre quand une société cesse ses activités.

La loi exige que les sociétés qui entament une procédure de liquidation indiquent la mention « société en liquidation » et le nom du liquidateur dans toutes les correspondances aux tierces parties. Les actionnaires majoritaires de la société désignent un liquidateur. S'ils n'arrivent pas à se mettre d'accord, ils demandent au tribunal de se prononcer. Le mandat du liquidateur ne peut excéder 3 ans, mais il peut être renouvelé par la majorité des actionnaires ou par le tribunal. Le nom du liquidateur choisi doit être publié dans la presse dans le mois qui suit, accompagné des informations suivantes :

- nature des activités de la société
- structure juridique de la société
- montant du capital versé
- adresse
- numéro d'immatriculation au Registre de Commerce
- raison de la liquidation
- coûts de la liquidation
- adresse de correspondance

À la fin de la liquidation, le ou les liquidateurs doivent publier une notice de clôture semblable à ce qui est susmentionné et indiquant également la fin de la procédure.

Pour liquider une société, les procédures suivantes sont nécessaires :

Action requise	Parties concernées	Estimation des délais nécessaires	Formalités requises
Déclaration de cessation d'activités	Ministère des Finances, Service des Contributions Directes	Doit être soumise avant le 31 décembre de l'année où les activités ont cessé	<ul style="list-style-type: none"> • Une lettre adressée au Chef de Service des Contributions Directes annonçant la cessation d'activités • Original de la demande de radiation du Registre de Commerce soumis au Ministère de la Justice
Déclaration de radiation	Ministère de la Justice, Greffe du Tribunal de Commerce	Un mois. Coût : 20.000 FD	
Notification de l'Organisme de Protection Sociale	Ministère de l'Emploi et de la Solidarité Nationale	L'OPS dit être notifié dans les 8 jours de la date de cessation des activités	Lettre indiquant la cessation d'activités et le paiement des contributions mensuelles
Notification de l'Inspection du Travail	Ministère de l'Emploi et de la Solidarité Nationale		

5.5 Analyse

Les mêmes observations faites à propos du démarrage d'une société s'appliquent à la liquidation. Essentiellement, le nombre de formalités nécessaires alourdit le processus. Il demande du temps en raison du manque de coordination entre les différents organismes gouvernementaux concernés (Ministère des Finances, Ministère de la Justice, Ministère du Travail). De plus, la tenue des dossiers est entièrement sur papier et il n'existe pas de guide officiel régulièrement publié et mis à jour pour rendre les détails, les frais et les délais du processus plus transparents.

Recommandations

Le gouvernement de Djibouti devrait essayer d'alléger les procédures et de réduire le nombre de documents requis. La majorité de ces points pourraient être accomplis en même temps que les procédures d'immatriculation de la société.

5.6 Professions réglementées

Des lois et des procédures particulières régissent certaines professions. Le tableau suivant en est une illustration :

Profession	Lois et réglementations applicables	Détails
Avocats	Loi No. 236/AN/87 du 25 janvier 1987	Les étrangers qui ont l'intention d'exercer une profession juridique à Djibouti doivent obtenir l'approbation du Ministère de la Justice.
Notaires	Délibération No. 315/7/L et arrêté No. 73-105/SG/CD du 23 janvier 1973	Les notaires doivent être de nationalité djiboutienne.
Comptables	Loi No. 63/AN/83/1 du 25 août 1983	Les comptables étrangers doivent faire preuve de qualifications équivalentes à celles exigées des Djiboutiens et doivent être domiciliés à Djibouti.
Architectes	Loi No. 53/AN/83 du 4 juin 1983	Les architectes doivent avoir un diplôme reconnu par le gouvernement et doivent recevoir une autorisation pour exercer leur profession.
Traducteurs certifiés	Arrêté No. 80-1184/PR du 9 août 1980	Les traducteurs doivent être de nationalité djiboutienne et être domiciliés à Djibouti depuis plus de 10 ans.
Agents immobiliers	Loi No. 146/AN/80 du 16 septembre 1980	
Médecins	Loi No. 56/AN/79 du	Les médecins doivent être immatriculés auprès

	25 janvier 1979	des ministères de la Santé et de la Justice.
Importateurs de cargaison	Délibération No. 82/7 du 20 décembre 1969	Les importateurs doivent obtenir une Patente d'importation auprès du Ministère des Finances.

5.7 Analyse

Le processus d'immatriculation est réparti entre plusieurs ministères et entités gouvernementales. Certaines professions, dont la médecine, doivent être réglementées par une entité gouvernementale spécialisée. Toutefois, centraliser et alléger les activités d'octroi de permis professionnels pourraient être bénéfiques.

Recommandations

Le gouvernement de Djibouti devrait étudier la possibilité de créer une agence centralisée pour octroyer des permis professionnels en vue d'accélérer et de faciliter le processus et d'assurer la qualité des professions.

MISE A JOUR DU GUIDE DE L'INVESTISSEUR

réalisée par Me FATOUMA MAHAMOUD

Le Gouvernement de la République de Djibouti, par le biais de son Ministère du Commerce avait déposé en 1998 une requête auprès de **l'Agence des Etats Unis pour le Développement International (U.S.A.I.D.)** afin d'obtenir un appui pour la réalisation du guide de l'investisseur.

L'Ambassade des Etats-Unis d'Amérique est intervenue pour accélérer le processus. Enfin, fin 1998 **l'Agence des Etats Unis pour le Développement International** a donné son accord pour la prise en charge de ces travaux.

En accord avec le Gouvernement Djiboutien **l'Agence des Etats Unis pour le Développement International** a confié le projet à un **Cabinet- Conseil nommé Booz-Allen and HAMILTON**.

Des Experts en investissement et des Juristes sont venus à Djibouti et ont réalisé l'ensemble des recherches, interviews et analyses nécessaires à la rédaction du guide.

Le guide a été finalisé en décembre 1999 et comporte un ensemble de constatations et recommandations. La soumission de ce premier travail au Gouvernement de Djibouti et l'organisation des ateliers de réflexion devait se dérouler en septembre 2000. La conférence d'Arta pour la paix en Somalie ayant canalisé toutes les énergies, la présentation du document n'a pas été possible. Après plusieurs visites des Représentants du **Cabinet Conseil Booz-Allen and Hamilton**, les choses se sont débloquées et la présentation a eu lieu en novembre 2001 à Djibouti. La mise à jour du guide se fera en deux temps.

Dans un premier temps, nous parlerons de la législation en vigueur en matière de droit du travail. Et dans un second temps nous procéderons à la mise à jour de la législation intéressant aussi bien le secteur fiscal et les coûts des biens et services fournis par les entreprises publics.

I/ La Législation en matière du droit du travail

Jusqu'à très récemment, le droit du travail reposait principalement que sur deux textes :

- Le code de travail de 1952 élaboré donc avant l'indépendance de Djibouti et applicable dans les territoires d'outre mer,
- L'ensemble des conventions collectives de portée générale et de branches.

Le code de 1952 et ces conventions collectives sont largement applicables. Cependant, des actes législatifs sont intervenus depuis.

- Loi n° 102/AN/3^{ème} L : instaurait une retenue de 50% sur les salaires des travailleurs en congé maladie. L'objectif de cette loi était la lutte contre les

certificats médicaux de complaisance. Elle était donc favorable aux investissements ;

- Loi n° 136/AN/4^{ème} L de juillet 2001 : est venue abroger ces dispositions ;
- Loi n° 140/AN/3^{ème} a redéfini le contrat du travail tant en ce qui concerne les conditions de formation que pour les conditions de licenciement ;

Il est important de souligner qu'avant cette loi aucune disposition ne plafonnait le montant des dommages et intérêts en cas de licenciement abusif. Le juge social avait toute latitude pour les fixer.

Pour les dommages et intérêts dus en cas de licenciement abusif, la loi n° 140 par son article 26 a introduit une limite maximale qui est égale à 6 mois de salaires.

Cette loi constitue une avancée remarquable du droit du travail et sera intégrée telle qu'elle est dans le nouveau code du travail.

Actuellement, un nouveau code de travail est en cours de l'élaboration au niveau du Ministère de l'Emploi et des discussions sont menées sous l'égide de ce département entre les différents acteurs de la vie économique à savoir les représentants des travailleurs, les représentants des employeurs et les pouvoirs publics.

Il faut souligner qu'un certain nombre de conventions collectives de portée générale et de secteur viennent préciser ou compléter les dispositions du Code de 1952. Il s'agit notamment de la :

- Convention collective des employés de Banque du T.F.A.I.
- Convention collective applicable au personnel non-fonctionnaire de services territoriaux du T.F.A.I.
- Convention collective applicable au personnel non-fonctionnaire de services territoriaux du T.F.A.I.
- Convention collective du 1^{er} janvier 1975
- Convention collective des hôteliers, restaurateurs et débitants de boissons
- Conditions générales d'emploi du travailleur du commerce du bâtiment et des ateliers du T.F.A.I.

II/ Législation fiscale et autres

1/ Les nouvelles mesures fiscales :

La quasi-totalité des opérations économiques (factures, bons de commande, requête de toute nature introduite auprès d'un service administratif...) était soumise à un droit de timbre de 500 FD par la loi de finances de 1997. Les factures des Entreprises Publiques,

assurant la livraison de l'électricité et de l'eau et les prestations relatives aux télécommunications, étaient quant à elle taxée à un droit de timbre de 200FD.

Cela constituait un impôt indolore pour l'assujetti et une recette non négligeable pour l'état.

Après un début d'application, cette loi est tombée en désuétude.

Quatre ans après, la loi de finances 2001 a instauré une taxe sur les prestations de service de 7% qui au départ devait frapper tous les prestataires de service mais finalement limitée qu'au seul secteur de télécommunication. Il faut ici faire observer que ce droit de timbre n'est toujours pas abrogé.

Cela peut constituer une barrière supplémentaire de nature à freiner les investissements.

2/ Les mesures réglementaires relatives à l'EDD et à Djibouti Télécom

Un décret présidentiel daté de 1999 a instauré une hausse importante du tarif de la communication locale. Avant ce décret, la communication locale était relativement abordable par rapport au tarif de la communication internationale ce qui est somme toute normale.

Aujourd'hui, la communication locale est facturée 35 FD les 8 minutes au lieu de 15 minutes avant 1999. Ainsi, le prix des communications locales a été multiplié par deux. Combiné à la taxe sur les prestations de service, le coût des communications locales est fort élevé. A l'heure de la mondialisation, la surtaxe des communications peut s'avérer un handicap pour le développement d'un pays.

Un autre décret présidentiel daté de juillet 2001 repartit la clientèle de l'EDD en trois catégories.

- . Industrie de la pêche et de l'agriculture : une baisse d'environ 10% est concédée ;
- . Utilisateurs des compteurs à carte (concept nouveau) : une légère atténuation du tarif du KW est à observer ;

En dehors de ces deux secteurs le tarif de l'ensemble des autres consommateurs de l'Electricité de Djibouti a accusé une hausse de 12,3%.

La hausse des tarifs de l'électricité de Djibouti, ajoutée à celle de Djibouti Télécom, est un frein évident pour les investisseurs désirant s'établir à Djibouti.

En conclusion, il est certes que Djibouti présente des avantages et des potentialités certains pour les Investisseurs étrangers dont notamment pour sa stabilité politique et sociale, la prééminence des principes libéraux dans la vie économique du pays, l'existence d'une infrastructure moderne dans le domaine de banques, de télécommunications, de transports, son appartenance au COMESA. Cependant, des mesures de moindre importance mais somme toute indispensables sont préconisées afin de parfaire le cadre juridique de promotion de l'Investissement.

Annexe B

PRÉSENTATION D'ATELIER

La présentation jointe de PowerPoint a été présentée aux contre-parties à un atelier tenu dans l'hôtel de Djibouti Sheraton, Novembre 12, 2001.



Le Guide de l'Investisseur à Djibouti

Présentation du Gouvernement de Djibouti

Booz Allen Hamilton

12 Novembre 2001

Sommaire

- 📖 **Partie I** : expériences et recommandations sur la base de la mise en pratique du guide de l'investisseur à la fin de 1999 / début 2000
- 📖 **Partie II** : prochaines étapes à envisager par le gouvernement de Djibouti en vue d'améliorer l'environnement de l'investissement

Partie I : le Guide de l'Investisseur Phase I

Bien que Djibouti ait récemment entrepris des efforts importants, le processus de réforme reste incomplet.

- 👉 Les investisseurs font généralement l'éloge de la rapidité avec laquelle le gouvernement lance les procédures – habituellement mises en place dans des délais raisonnables.
- 👉 Toutefois, cela est plus dû à la taille de Djibouti qu'à l'efficacité du gouvernement.
- 👉 Djibouti a besoin de systèmes fiables et transparents pour les investisseurs.

Alors que de nombreux pays mettent en œuvre des réformes macroéconomiques...

- 📄 De nouvelles lois sur l'investissement, comprenant des mesures d'incitation
- 📄 L'assouplissement du contrôle de change dans de nombreux pays en développement
- 📄 Une législation de zone de traitement des exportations

... une politique à deux vitesses et des contraintes réglementaires subsistent

- 🏢 Un travail trop long et des procédures d'octroi de permis de séjour pouvant parfois atteindre 2 ans.
- 🏢 Dans de nombreux pays, un investisseur doit compter sur un délai de 2 à 3 ans pour acquérir un terrain et le mettre en valeur, avec des législations foncières complexes.
- 🏢 Certains pays exigent la visite d'au moins 10 agences pour enregistrer une société.

Nous avons eu connaissance de problèmes significatifs avec...

- 🏠 L'immigration
- 🏠 L'acquisition de terrains
- 🏠 L'enregistrement et l'obtention de licences
- 🏠 L'obtention de mesures incitatives
- 🏠 L'import et l'export

Souvent, des structures inadéquates sont à la base des problèmes

- ☛ Si la pensée économique a changé, la bureaucratie est restée la même
- ☛ Les gouvernements adoptent des approches favorisant le contrôle étatique
- ☛ Le secteur privé est considéré "coupable jusqu'à ce qu'il ait prouvé son innocence"
- ☛ Des bureaucraties destinées à prévenir les abus - pas à être efficaces

Corriger des contraintes annexes est souvent moins douloureux qu'entreprendre une réforme macroéconomique

- 👤 "Réformer la fonction publique" ne doit pas signifier réduire les dépenses
- 👤 La formation dans des domaines tels que le service aux clients procure des bénéfices conséquents
- 👤 Les salariés de la fonction publique ont souvent la réponse aux problèmes - ils ne disposent pas d'un forum pour les exprimer

Chaque processus est analysé sur trois niveaux

- 📖 L'interface client - *“Est-il facile de faire des affaires ?”*
- 📖 Les procédures - *“Combien de temps faut-il pour traiter les procédures ?”*
- 📖 L'environnement législatif et réglementaire - *“Quel est l'impact des lois sur l'interface client et les procédures ?”*

Ce guide recherche un équilibre - mais traite en particulier des déséquilibres qui affectent l'investisseur

à Djibouti

- ✦ Les procédures foncières doivent permettre d'utiliser au mieux les meilleurs terrains, mais elles sont longues et pesantes
- ✦ La procédure de permis de travail permet de s'assurer que les habitants de Djibouti bénéficient d'emplois ouverts – mais les investisseurs peuvent aller voir ailleurs s'ils ne peuvent importer leur personnel.

Emploi

- Généralement, les investisseurs n'étaient pas concernés par les procédures d'entrée incluant les permis de résidence et de travail.
- Toutefois, ils s'inquiètent du rejet de certaines demandes de permis de travail. Les critères ne semblent pas clairs.
- Les investisseurs ont fait valoir que le Code du travail est largement dépassé.

Localisation

- 🏠 L'acquisition de terrain est très certainement la principale difficulté à laquelle les investisseurs à Djibouti doivent faire face. Le niveau d'implication du Gouvernement est inapproprié.
- 🏠 Il existe une pénurie sévère de terrain à prix raisonnables pour l'investissement.
- 🏠 De nombreuses agences interviennent dans les processus d'enregistrement et de dépôt de permis de construire.

Rapport

- ✚ Les investisseurs n'ont pas eu le sentiment que le processus était trop long – toutefois, comparé à d'autres pays, les procédures sont complexes.
- ✚ Les investisseurs ont également fait part de leur inquiétude concernant la complexité du régime fiscal.
- ✚ Il n'existe aucun principe clair relatif à l'attribution de mesures incitatives.

Fonctionnement

- Les investisseurs à Djibouti ont dit beaucoup de bien des procédures d'importation et d'exportation.
- Ils ont toutefois mentionné le manque de financement à long terme comme un problème spécifique. Une économie basée sur l'exportation et le commerce nécessite un secteur bancaire ultra-moderne.

Pour résumer

- 🏠 Djibouti se classe raisonnablement bien sur l'échelle de satisfaction de ses investisseurs.
- 🏠 Certains problèmes spécifiques – les procédures foncières sont particulièrement lourdes et peuvent s'avérer un frein à l'investissement.
- 🏠 Des problèmes systémiques – tout au long des procédures, nous avons noté que les procédures d'accord ne sont pas toujours fondées sur des règles et des systèmes écrits.

Partie II : le Guide de l'Investisseur Etapas suivantes

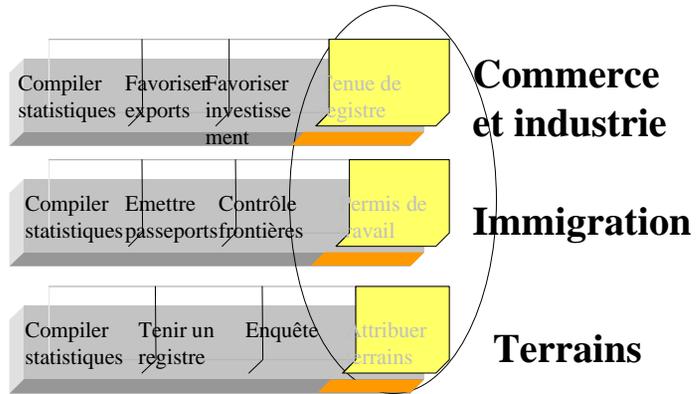
La hiérarchie des besoins de l'investisseur étranger

- 🏠 Un marché pour vendre ses marchandises
- 🏠 Un environnement attractif dans lequel vivre
- 🏠 Une infrastructure
- 🏠 Des sites de développement disponibles
- 🏠 D'autres investisseurs prospères (tant locaux qu'étrangers)
- 🏠 Les coûts

Faciliter l'investissement : concurrencer et satisfaire

- 🏢 Bien que toutes les questions ne puissent être traitées par le gouvernement, un gouvernement proactif peut jouer un rôle significatif pour attirer l'investissement
- 🏢 Concurrence : stable, transparente, protection, positive
- 🏢 Satisfaction : servir ses investisseurs, prise de décisions conjointe

Gouvernance centrée sur le client



Mise en œuvre des meilleures pratiques : pays étudiés

🇲🇾 Malaisie

🇲🇺 Maurice

🇨🇱 Chili

🇭🇺 Hongrie

Mise en œuvre des meilleures pratiques : points communs

- 🏛️ Toutes les agences gouvernementales reconnaissent la valeur de l'investissement direct étranger
- 🏛️ Les départements ministériels oeuvrent ensemble à la promotion et à la facilitation de l'investissement
- 🏛️ Ils disposent tous d'une agence de promotion de l'investissement active

Du contrôle des entreprises à la fourniture de services

- 📌 Dans le monde entier, de nombreux gouvernements ont commencé par contrôler les entreprises. Nombre d'économies planifiées n'autorisaient l'entreprise privée qu'à titre exceptionnel
- 📌 L'étape suivante a été, pour les gouvernements, la déréglementation et la réduction de l'interaction
- 📌 L'étape finale consiste à aider les investisseurs à réussir.

Recommandations adressées au Gouvernement de Djibouti

- 👤 Mettre en place une commission regroupant des responsables gouvernementaux de haut niveau et des représentants du secteur privé
- 👤 Former des groupes de travail pour concevoir un plan d'action visant à éliminer les barrières gouvernementales
- 👤 Définir des dates butoirs et attribuer les responsabilités – rechercher l'accord du Parlement.